UNIVERSITÉ DE TOULOUSE — FACULTÉ DE DROIT

DU CONTRAT

DE

COLONAGE PARTIAIRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PAR

Louis DELVOLVÉ

AVOCAT

MOISSAC
IMPRIMERIE NOUVELLE J. FAURÉ
15, RUE MARAVEILLE, 15
—
1902

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41546517_0004

DU CONTRAT

DE

COLONAGE PARTIAIRE

UNIVERSITÉ DE TOULOUSE — FACULTÉ DE DROIT

DU CONTRAT

DE

COLONAGE PARTIAIRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PAR

Louis DELVOLVÉ

AVOCAT

MOISSAC
IMPRIMERIE NOUVELLE J. FAURÉ
15, RUE MARAVEILLE, 15
—
1902

FACULTÉ DE DROIT DE TOULOUSE

MM. A. DELOUME, ✲, Doyen, professeur de Droit romain.
PAGET, ✲, Doyen honoraire, professeur de Droit romain.
CAMPISTRON, professeur de Droit civil.
WALLON, professeur de Droit civil.
BRESSOLLES, professeur de Procédure civile.
VIDAL, professeur de Droit criminel.
HAURIOU, professeur de Droit administratif.
BRISSAUD, professeur d'Histoire générale du Droit.
ROUARD DE CARD, professeur de Droit civil.
MÉRIGNHAC, ✲, professeur de Droit international public et privé.
TIMBAL, professeur de Droit constitutionnel.
DESPIAU, professeur de Législation française des finances et de Législation et Economie industrielles.
HOUQUES-FOURCADE, professeur d'Economie politique.
FRAISSAINGEA, professeur de Droit commercial.
MARIA, agrégé, chargé des Cours d'histoire du Droit public français et histoire des Doctrines économiques.
GHEUSI, agrégé, chargé des Cours de Droit maritime et de Droit civil comparé.
MESTRE, agrégé des Facultés de Droit, suppléant.
TRINQUAT, docteur en Droit, suppléant.
MAGNOL, docteur en Droit, suppléant.

HABERT, ✲, licencié en Droit, secrétaire des Facultés de Droit et des Lettres.

HUC, ✲, conseiller honoraire à la Cour de Paris, professeur honoraire.
POUBELLE, G. O. ✲, ancien ambassadeur de France, professeur honoraire.

Président de la Thèse : M. PAGET, ✲, Doyen honoraire.

Suffragants { M. CAMPISTRON.
M. DESPIAU.

La Faculté n'entend approuver ni désapprouver les opinions particulières du candidat

MEIS ET AMICIS

BIBLIOGRAPHIE

Arnault, — Résumé d'un cours d'économie politique, p. 151 et suiv.

Aubry et Rau. — Cours de droit civil français, t. IV, p. 509, note 16, §§ 369 et 371.

Baudry-Lacantinerie. — Précis de droit civil, t. II, n° 791, t. III, n^os 418 et 419.

Besson. — La réforme fiscale des successions.

Bouissou et Turlin. — Traité théorique et pratique du métayage.

Bulletin de la Société de législation comparée, juin, 1885.

Chauveau et E. Hélie. — Théorie du Code pénal, sur l'art. 408.

Colmet de Santerre. — Cours analytique de droit civil, t. VII, n^os 213 et 213 *bis*.

Dalloz. — Répertoire, t. XXX, *verbo*. Louage à colonage partiaire.

Delvincourt. — Cours de Code civil, t. III, notes, p. 103.

Duranton. — Cours de droit civil français, t. XVII, n^os 176 et 177.

Duvergier. — Du Louage.

Fenet. — Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil, t. IV, p. 319, t. XIV, p. 317 et 335.

De Gasparin. — Guide des propriétaires de biens soumis au colonage partiaire.

Guizot. — Histoire de la civilisation en France, t. IV, p. 7.

Guillouard. — Traité du Contrat de Louage, t. II.

Latreille. — Revue critique, 1864, XXV, p. 413.

Laurent. — Principes de droit civil français, t. XXV, n° 530.

Méplain. — Traité du bail à portion de fruits.

Montesquieu. — Esprit des lois, liv. 13, ch. III.

Petit. — Traité de droit romain, nos 402 et suiv.

M. Petit. — Nouveau régime fiscal des mutations par décès et entre vifs, nos 159 et suiv., 507, 516, 579, 585.

Rérolle. — Le colonage partiaire en droit romain et en droit français.

Taine. — Origines de la France contemporaine, t. I, p. 445.

Toullier. — Le droit civil français suivant l'ordre du code Napoléon, t. XIX, n° 98.

Comte de la Tourdonnet. — Situation du métayage en France.

Troplong. — Echange et Louage, Société.

Talamon. — Du métayage.

Usages locaux du canton de Moissac.

AVANT-PROPOS

Les ouvrages d'économie agricole et l'observation quotidienne des faits nous permettent de classer les divers modes de faire-valoir en trois grandes catégories ou régimes : le faire-valoir direct par le propriétaire, le fermage, le métayage ou colonage partiaire.

C'est l'exposé juridique des principales règles propres à ce dernier système que nous nous proposons de faire au cours de cette étude. Il nous a semblé qu'il n'était pas inutile, dans notre région du Sud-Ouest où le métayage est très répandu et où ses partisans sont encore nombreux, d'en préciser les caractères et les effets et d'exposer les principales difficultés auxquelles ce contrat peut donner lieu dans la pratique.

Nous définirons le métayage un contrat par lequel un individu appelé colon partiaire s'engage à cultiver un héritage rural, pendant un certain temps, sous la surveillance du propriétaire et moyennant un partage des fruits. Le partage se fait, en général, par portions égales.

Avant d'aborder l'étude proprement dite de ce contrat, nous allons, dans un premier paragraphe, donner un rapide

aperçu historique du métayage, réservant un second paragraphe à l'appréciation de son rôle économique et social.

I

Aussi vieux que le monde, marchant de concert avec la civilisation, le métayage nous apparaît à peu près partout, à toutes les époques.

Les Assyriens semblent l'avoir connu. Aux Indes, les Ariens vainqueurs laissèrent les terres aux populations vaincues à la condition de les cultiver et de donner aux nouveaux maîtres une redevance égale au quart des produits (1).

Les Hébreux connaissaient également ce mode d'exploitation. Le *Thalmud* renferme les règles applicables au métayage : il indique notamment que le partage se fait par moitié et fixe la durée normale du contrat à sept années ; ce dernier est, d'ailleurs, résilié de plein droit par la mort du colon.

Les Grecs pratiquèrent aussi le métayage. A Sparte, la plupart des Hilotes étaient des colons partiaires (2).

Les Romains employèrent d'abord ce mode d'amodiation sur les terres conquises qu'ils laissaient aux vaincus, moyennant une redevance égale au dixième des grains et au cinquième des fruits (3). Plus tard, les Patriciens font cultiver leurs domaines par des *politores,* sorte de colons partiai-

(1) Article du Dr Wladimir Pappafava au *Bulletin de la Société de législation comparée* (juin 1885).

(2) Rérolle, le *Colonage partiaire en droit romain et en droit français.*

(3) Appian, *De Bell,* civ. 2, 7.

res réduits à la portion congrue, puisqu'ils n'avaient pour leur part qu'un cinquième et souvent même un neuvième des produits (1).

Toutefois, d'après certains auteurs, le bail à colonage partiaire semble avoir été assez peu répandu à Rome, car les auteurs spéciaux Varron et Columelle ne mentionnent pas ce contrat dans leurs ouvrages. Par contre, M. de Gasparin, s'appuyant sur une lettre de Pline le jeune (IX, 37), dans laquelle ce dernier se plaint de ses fermiers insolvables et annonce qu'il va les remplacer par des métayers, prétend que le métayage était fréquent chez les Romains (2).

Quoi qu'il en soit, malgré la grande pénurie des documents à cet égard, il est probable que ce contrat était assez répandu à l'époque Gallo-Romaine.

L'incertitude la plus grande règne sur la question de savoir si les Gaulois et les Germains connurent le colonage partiaire. On ne trouve aucune trace de ce contrat dans *l'Histoire de la Germanie* et ce n'est qu'à l'aide de suppositions, mais sans preuves positives à l'appui, qu'on peut soutenir que le métayage y était pratiqué.

Même après l'arrivée des Barbares en Gaule, aucun document sérieux ne permet d'affirmer l'existence de notre contrat.

Ce n'est qu'avec les registres des abbayes que nous pouvons être fixés d'une manière certaine sur l'existence du métayage en France. Un des premiers documents qui en fasse mention est une donation de Haganon, chanoine de l'abbaye de Saint-Martin-de-Tours (3).

(1) Caton le Censeur. *De re rustica*, § 137.
(2) De Gasparin, *Guide du propriétaire de biens soumis au métayage.*
(3) Guizot, *Histoire de la Civilisation en France*, IV, p. 7.

Le polyptique de Saint-Rémi de Reims mentionne également une concession de vignobles faite à un tenancier moyennant une redevance égale au tiers des produits.

Le colonage partiaire fut-il très répandu pendant cette période ? Il semble que l'on doive pencher vers la négative. L'Eglise ne nous paraît pas avoir été, à cette époque, très favorable au développement de cette institution, qui demande l'intervention fréquente du propriétaire dans l'administration du domaine, qui exige une surveillance active, un contrôle assidu. « Les supérieurs ecclésiastiques, dit M. Rérolle dans » son traité du colonage partiaire, ne pouvaient permettre » aux religieux placés sous leurs ordres de se laisser absorber » par le souci des affaires temporelles, au grand détriment » des choses spirituelles qu'ils s'étaient données comme occu- » pation exclusive. Ils préféraient les autres systèmes d'ex- » ploitation, qui avaient le double avantage de leur assurer » des revenus moins variables et de les désintéresser de toute » transaction commerciale. Cette tendance était si accentuée » que le règlement de l'Ordre des Prémontrés considérait » comme également blamâble et défendait avec la même » sévérité de faire du commerce et d'avoir des colons par- » tiaires. »

Aussi pouvons-nous voir, dans le polyptique d'Irminon, abbé de Saint-Germain-des-Prés, que sur 1646 exploitations appartenant à l'abbaye, dix seulement étaient soumises au bail à colonage partiaire.

Ce n'est que dans les derniers siècles de la monarchie que le métayage prend une extension de plus en plus grande. Les abbés, les seigneurs attirent les paysans sur leurs terres et leur font des concessions de longue durée, sous la condition d'en partager le produit dans une proportion déterminée, en

général la moitié. Les principes qui régissent ces sortes de contrats sont à peu près les mêmes qu'aujourd'hui.

Au moment de la Révolution, le métayage était devenu le mode le plus usuel d'exploitation. Les sept huitièmes de la France lui étaient soumis (1).

Malgré l'importance considérable de ce contrat, aucune disposition spéciale ne lui fut consacrée dans le projet du Code civil. Cette lacune fut critiquée, notamment, par le Tribunal d'appel de Lyon qui, dans ses observations, présenta un projet de quinze articles régissant la matière et qu'il proposait d'ajouter aux dispositions relatives au contrat de société (2).

Cette proposition ne fut sans doute pas prise en considération ou peut-être un oubli fut-il commis. Quoi qu'il en soit, le Code civil fut voté et promulgué sans qu'aucune règle particulière au colonage partiaire fut adoptée.

Cette regrettable lacune se fit bientôt vivement sentir et tous les projets de Code rural, qui ont été présentés depuis lors, mettaient en première ligne les règles applicables au métayage.

Dès 1808, le ministre de l'intérieur nomma une commission chargée de préparer ce projet : les événements de 1814 en empêchèrent la réalisation. Une autre commission, nommée le 13 août 1818, n'aboutit pas plus que la première.

En 1848 et en 1851, des propositions de loi sur le colonage partiaire furent faites, mais l'Assemblée législative ne put même pas les discuter. En 1854, M. le baron de Ladoucette proposa au Sénat de poser les bases d'un Code rural : une commission fut nommée ; le projet, d'abord soumis à l'em-

(1) Taine, *Origines de la France contemporaine*, t. I, p. 445.
(2) Fenet, t. IV, p. 319.

pereur, fut ensuite envoyé au Conseil d'Etat ; il allait être présenté au Corps législatif lorsque les événements de 1870 n'en permirent pas la discussion.

Enfin, M. de Ladoucette reprit son projet en 1876, pendant que M. Labiche faisait au Sénat une proposition analogue. Le 13 juillet 1876, le Gouvernement présente au Sénat le projet de Code rural, tel qu'il était sorti des délibérations du Conseil d'Etat en 1870. L'Assemblée nomme aussitôt une commission et, sur le rapport de M. Clément (1), le titre relatif au colonage partiaire est discuté et voté les 14 et 17 juin 1880.

A la Chambre des députés, le rapporteur, M. Million, présente son rapport le 14 juin 1888 et le projet est voté en seconde lecture le 7 mars 1889. Renvoyé au Sénat avec quelques modifications, il est définitivement adopté le 5 juillet 1889. Après tant de vicissitudes, la loi est promulguée le 18 juillet 1889 (2).

La loi sur le colonage partiaire constitue le titre quatrième d'un projet beaucoup plus considérable de *Code Rural* qui n'a pas encore été voté par les Chambres et que les lenteurs de la procédure et des discussions parlementaires ne nous permettent pas d'espérer de longtemps.

Les treize articles dont se compose la loi de 1889 nous donnent beaucoup moins la théorie complète du bail à colonage partiaire qu'une série de règles applicables à notre contrat.

Ainsi que l'indique M. Clément, dans son rapport au Sénat, les rédacteurs du projet n'avaient voulu tracer qu'un petit nombre de règles applicables au bail à colonage et ils avaient

(1) *Journal officiel* du 2 juin 1880.
(2) *Journal officiel* du 19 juillet 1889.

déclaré d'une manière générale que les règles des baux à ferme régiraient le colonage, sauf celles auxquelles ils venaient de déroger. L'esprit de la loi n'a pas été modifié par les quelques additions qui furent faites au texte primitif : la loi est restée ce qu'elle devait être dans la pensée de ses auteurs, l'énoncé de quelques règles spéciales au métayage, elle n'a pas d'autre prétention : « Votre commission n'a pas » songé néanmoins à élargir notablement le cadre du projet » et à en faire une loi complète se suffisant à elle-même et » reproduisant, au besoin, les dispositions du Code, au lieu » d'y renvoyer. Mais elle a voulu, du moins, préciser les » dispositions relatives aux baux à ferme auxquelles le projet » se réfère, en citant les articles qui les contiennent ; elle a » voulu retracer sommairement les traits généraux qui distin- » guent le colonage, exprimer dans le texte les droits et les » obligations principales des parties et rendre leurs règle- » ments de comptes plus faciles et moins coûteux. Beaucoup » de métayers ont aujourd'hui remplacé par une activité » féconde l'antique indolence de leurs devanciers ; en leur » indiquant plus clairement leurs obligations et leurs droits, » en leur donnant de nouveaux moyens de les faire valoir, » nous avons l'espérance que nous contribuerons à encou- » rager leurs efforts. » (1).

Préciser les droits et obligations des parties, simplifier la procédure, la rendre plus rapide et moins coûteuse, encourager le monde des travailleurs en lui assurant l'appui de la loi, tel a été le but complexe et délicat du législateur. Nous verrons dans la suite s'il y a réussi.

(1) Rapport de M. Clément.

II

Violemment attaqué par les uns, défendu avec chaleur par les autres, le métayage est-il un mode de culture que l'on doive encourager ou bien doit-on le ranger parmi ces institutions surannées, débris d'un ancien état de choses, incompatibles avec le progrès et la science moderne ?

Déjà, vers 1789, alors que le métayage était à peu près le mode unique d'exploitation en France, le célèbre voyageur anglais Arthur Young le traitait de « misérable système de culture » ; agriculture misérable, répétait Mathieu de Dombasle ; à coup sûr, le système le plus misérable et le moins favorable au progrès, dit à son tour M. Théron de Montaugé (1).

Sous l'influence des attaques dont il fut l'objet, le métayage perdit peu à peu de la faveur presque exclusive dont il avait joui jusque-là. Le nombre des domaines soumis à ce régime diminuait chaque année, alors que le fermage apparaissait partout étendant chaque jour son empire. En 1832, il n'y avait déjà plus que la moitié de la France qui fût soumise au colonage partiaire. En 1842, d'après Lullin de Châteauvieux, ce n'était plus que le tiers. Une statistique officielle de 1876 nous apprend que sur 100 cultivateurs, 71 travaillent sur leurs propres terres, 21 sont fermiers et 8 seulement métayers.

Toutefois, d'après des documents plus récents, on peut constater que cette diminution progressive du nombre des métayers, par rapport à celui des fermiers, tend à s'arrêter :

(1) Arnault, *Résumé d'un cours d'Economie politique*, p. 151.

le métayage semble regagner quelque peu le terrain perdu. Souhaitons de voir ce mouvement s'accentuer encore et d'assister à la réhabilitation d'une institution qu'un ostracisme immérité semblait devoir anéantir.

Quels sont donc les reproches qu'on fait à ce mode de culture ? En quoi le métayage a-t-il pu s'attirer tant de détracteurs ?

On lui reproche surtout d'être incompatible avec la culture intensive. Le métayer manque de capitaux, dit-on, il ne peut faire les avances nécessaires à l'amélioration du sol qu'il cultive. Pourvu que la métairie lui donne assez pour passer l'année, il n'en demande pas davantage et, imprévoyant de l'avenir, il s'endort dans une routine forcée, incapable de tout effort, de toute initiative.

Aurait-il des avances et voudrait-il même, s'il est intelligent, faire quelques essais d'agriculture scientifique, la courte durée du contrat (en général un an), la perspective possible d'être renvoyé à la fin de l'année lui interdisent de faire des dépenses parfois considérables qui ne doivent porter leurs fruits que dans deux ou trois ans. De sorte que, par la force même des choses, qu'il le veuille ou non, le métayer ne fera jamais la moindre amélioration agricole ; il s'en tiendra fatalement aux anciens errements, au grand détriment de son bien-être personnel et de la prospérité publique.

Voilà l'objection dans toute sa force ; il est facile de répondre. Si le métayer n'a pas de capitaux, mais s'il se montre actif, laborieux et intelligent, nul doute que le propriétaire ne veuille contribuer pour moitié aux dépenses nécessitées par l'amélioration projetée et même faire à son bordier l'avance de l'autre moitié. Dans le cas où le métayer peut faire lui-même les avances, il n'hésitera pas, comme on le prétend, à exécuter les travaux, à procéder aux achats

d'engrais et autres ; car il sait bien qu'en faisant ses affaires, il fait celles du maître ; il sait que tant que l'exploitation sera en bonne voie, on ne lui donnera pas congé. Tant qu'il continuera à bien faire, il sera sûr de recueillir le fruit de ses peines et de rentrer dans ses débours.

Les autres reproches que l'on peut faire au colonage partiaire procèdent presque tous de celui que nous venons d'exposer. On dit notamment que le métayer est condamné à une situation précaire ; nous avons répondu par avance, en montrant comment il peut faire des améliorations, pratiquer la culture intensive et se procurer ainsi un bien-être qu'il n'aurait jamais eu.

Ces deux premières objections et les réponses que nous y avons faites, en nous faisant mieux connaître le côté économique du colonage partiaire, nous permettent de résoudre une question importante : le métayage est-il propre à la petite, à la grande ou à la moyenne propriété? Pour nous, la solution n'est pas douteuse : seule, la moyenne propriété (et nous entendons par là les terres de 15 à 60 hectares) est susceptible de ce genre d'amodiation.

Nous ne devons pas oublier, en effet, que le métayer doit vivre avec sa famille du produit de la moitié de la métairie : s'il s'agit d'un bien d'une dizaine d'hectares ou moins, comment arrivera-t-il à se procurer les ressources nécessaires ? la petite propriété se prête, au contraire, admirablement au faire-valoir direct par le propriétaire cultivant lui-même son bien.

Quant à la grande propriété, elle demande un nombreux personnel dépassant de beaucoup les forces d'une famille de cultivateurs ; elle exige surtout la mise en œuvre de capitaux importants, l'emploi de machines coûteuses et compliquées, qu'un métayer ne pourrait pas employer, car ses ressources

seraient absolument insuffisantes. Le propriétaire d'un grand domaine a intérêt à le faire valoir lui-même par des maîtres-valets ou des domestiques placés sous ses ordres ou, mieux encore, à l'affermer à un fermier intelligent, expert et solvable, comme on en trouve dans la Beauce, la Sologne ou la Normandie.

La moyenne propriété, au contraire, ne demande pas l'emploi de capitaux bien considérables ; d'autre part, elle permet largement à une famille de métayers sages et économes de prospérer et de mettre de côté un petit pécule ; le propriétaire retirant néanmoins de sa terre un revenu fort appréciable, plus considérable même, s'il a un bon bordier, qu'avec tout autre mode de faire-valoir.

On a cependant, à ce point de vue, reproché au métayage de ne pas assurer un revenu fixe au propriétaire ; le revenu dépend, dit-on, d'une foule de circonstances contingentes auxquelles le propriétaire de biens donnés à un fermier n'est pas soumis. Sans doute, le revenu est incertain ; il est soumis à des fluctuations inévitables dont on n'est pas le maître ; mais il dépend aussi de la façon plus ou moins intelligente avec laquelle l'exploitation est conduite ; il dépend surtout de la surveillance plus ou moins active du propriétaire. Ce dernier a un intérêt capital à exercer cette surveillance d'une manière toute particulière. Si ses occupations personnelles ne lui permettent pas d'habiter sur le lieu même de l'exploitation, il doit tout au moins visiter souvent ses propriétés, voir ses bordiers, leur donner ses conseils, s'intéresser à leurs efforts, les diriger dans leurs travaux. Il y trouvera un heureux délassement à ses occupations en même temps qu'une augmentation certaine de revenu.

Nous nous trouvons ainsi amenés à examiner ce que nous

appellerons le côté moral du métayage, l'heureuse influence qu'il exerce sur les relations sociales.

De ce que le propriétaire a la direction générale de l'exploitation, il est en rapports suivis avec ses métayers : il discute avec eux sur l'opportunité d'une amélioration à faire, d'une vente de bétail à effectuer, d'une culture nouvelle à entreprendre, etc. Par là, ces hommes, appartenant à des classes différentes, apprennent à se connaître, à s'estimer ; la défiance et parfois la haine qui, hélas ! existe trop souvent entre le riche et le pauvre, disparaissent pour faire place à une confiance, à une estime réciproques, des plus salutaires à l'intérêt public.

Par la société de gain et de perte qui existe entre le propriétaire et le colon partiaire, cette confiance ne peut que s'accentuer. Heureux des mêmes événements, attristés par les mêmes causes, ils partagent les mêmes espérances, les mêmes joies, les mêmes tristesses : « Il n'y a, dit Montes-» quieu, qu'une société de perte ou de gain qui puisse récon-» cilier ceux qui sont destinés à travailler avec ceux qui sont » destinés à jouir » (1).

A ce point de vue, le métayage nous apparaît comme une institution sociale éminemment salutaire, indispensable même pour maintenir l'harmonie et la paix entre les classes ; pour éloigner le paysan des théories fausses et trompeuses qu'on répand comme à plaisir dans les masses ; pour le rendre sourd aux excitations criminelles qu'une presse insensée déverse tous les jours dans ses journaux.

(1) *Esprit des lois*, liv. 13, ch. III.

Loi du 18 juillet 1889 sur le Code Rural

(Titre IV. — *Bail à colonat partiaire*)

Article premier. — Le bail à colonat partiaire ou métayage est le contrat par lequel le possesseur d'un héritage rural le remet pour un certain temps à un preneur qui s'engage à le cultiver sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur.

Art. 2. — Les fruits et produits se partagent par moitié s'il n'y a stipulation ou usage contraire.

Art. 3. — Le bailleur est tenu à la délivrance et à la garantie des objets compris au bail. Il doit faire toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires. Toutefois, les réparations locatives ou de menu entretien qui ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par la force majeure, demeurent, à moins de stipulation ou d'usage contraire, à la charge du colon.

Art. 4. — Le preneur est tenu d'user de la chose louée en

bon père de famille, en suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ; il est également tenu des obligations spécifiées pour le fermier par les articles 1730, 1731 et 1768 du Codé civil.

Il répond de l'incendie, des dégradations et des pertes arrivées pendant la durée du bail, à moins qu'il ne prouve qu'il a veillé à la garde et à la conservation de la chose en bon père de famille.

Il doit se servir des bâtiments d'exploitation qui existent dans les héritages qui lui sont confiés et résider dans ceux qui sont affectés à l'habitation.

Art. 5. — Le bailleur a la surveillance des travaux et la direction générale de l'exploitation, soit pour le mode de culture, soit pour l'achat et la vente des bestiaux. L'exercice de ce droit est déterminé, quant à son étendue, par la convention, ou, à défaut de convention, par l'usage des lieux.

Les droits de chasse et de pêche restent au propriétaire.

Art. 6. — La mort du bailleur de la métairie ne résout pas le bail à colonat.

Ce bail est résolu par la mort du preneur ; la jouissance des héritiers cesse à l'époque consacrée par l'usage des lieux pour l'expiration des baux annuels.

Art. 7. — S'il a été convenu qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait résilier, cette résiliation ne peut avoir lieu qu'à la charge par l'acquéreur de donner congé suivant l'usage des lieux.

Dans ce cas, comme dans celui qui est prévu par le dernier paragraphe de l'article précédent, le colon a droit à une indemnité pour les impenses extraordinaires qu'il a faites, jusqu'à concurrence du profit qu'il aurait pu en tirer pendant

la durée de son bail : la résiliation en cas de vente est réglée, au surplus, par les articles 1743, 1749, 1750 et 1751 du Code civil.

Art. 8. — Si, pendant la durée du bail, les objets qui y sont compris sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. S'ils ne sont détruits qu'en partie, le bailleur peut se refuser à faire les réparations et les dépenses nécessaires pour les remplacer ou les rétablir. Le preneur et le bailleur peuvent, dans ce cas, suivant les circonstances, demander la résiliation.

Si la résiliation est prononcée à la requête du bailleur, le juge appréciera l'indemnité qui pourrait être due au preneur, conformément au deuxième paragraphe de l'article 7 de la présente loi.

Art. 9. — Si, dans le cours de la jouissance du colon, la totalité ou une partie de la récolte est enlevée par cas fortuit, il n'a pas d'indemnité à réclamer du bailleur. Chacun d'eux supporte sa portion correspondante dans la perte commune.

Art. 10. — Le bailleur exerce le privilège de l'article 2102 du Code civil sur les meubles, effets, bestiaux et portions de récolte appartenant au colon, pour le paiement du compte à rendre par celui-ci.

Art. 11. — Chacune des parties peut demander le règlement annuel du compte d'exploitation.

Le juge de paix prononce sur les difficultés relatives aux articles du compte, lorsque les obligations résultant du contrat ne sont pas contestées, sans appel lorsque l'objet de la contestation ne dépasse pas le taux de sa compétence générale en dernier ressort et à la charge d'appel à quelque somme qu'il puisse s'élever.

Le juge statue sur le vu des registres des parties ; il peut

même admettre la preuve testimoniale, s'il le juge convenable.

Art. 12. — Toute action résultant du bail à colonat partiaire se prescrit par cinq ans, à partir de la sortie du colon.

Art. 13. — Les dispositions de la section première du titre du louage contenues dans l'article 1718 et dans les articles 1736 à 1741 inclusivement, et celles de la section III du même titre contenues dans les articles 1766, 1777 et 1778 sont applicables aux baux à colonat partiaire. Ces baux sont, en outre, régis, pour le surplus, par l'usage des lieux.

CHAPITRE PREMIER

De la nature du Contrat de bail à Colonage partiaire

Nous avons dit que le bail à colonage partiaire n'était pas, avant la loi du 18 juillet 1889, soumis à des règles précises. Seuls les articles 1763 et 1764 du Code civil contenaient une disposition visant spécialement notre contrat. Mais nulle part le législateur n'avait posé expressément les principes qui lui étaient applicables.

De sorte que, par sa nature complexe, par les caractères divers qu'il présentait, le métayage offrait un vaste champ à la controverse. C'est particulièrement sur la question de savoir quelle est la nature même de ce contrat que les opinions les plus diverses ont été émises, que la jurisprudence fournit des arrêts contradictoires.

Suivant les points de vue particuliers où ils se sont placés, les uns ont vu dans le bail à colonage partiaire un contrat de société ; d'autres l'ont rangé parmi les contrats de louage de choses ; d'autres encore ont dit qu'il y avait là un louage d'industrie ; certains l'ont placé parmi les contrats innommés ou encore ont décidé que la nature de notre contrat dépendait de l'intention des parties.

Les auteurs de la loi de 1889 n'ont pas entendu faire cesser cette controverse ; ils n'ont malheureusement pas voulu prendre parti : la question reste entière. Leur intention à cet égard ne peut faire l'objet du moindre doute si l'on considère que le projet voté par le Sénat s'exprimait ainsi : « Le bail à colonage partiaire est le *louage :* pendant un certain temps, d'un héritage rural que le preneur s'engage à cultiver, sous la condition d'en partager les produits avec le propriétaire ». Lors de la discussion du projet devant la Chambre des Députés, le rapporteur, M. Million, proposa, au nom de la Commission, de modifier ce texte de la manière suivante : « Le bail à colonage partiaire ou métayage est le *contrat* par lequel le possesseur d'un héritage rural le remet pour un certain temps à un preneur qui s'engage à le cultiver, sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur ».

« Il est assez inutile, disait M. Million dans son » rapport, de s'arrêter à discuter cette pure question » de doctrine de savoir si le contrat de culture à part » de fruits est un fermage ou une société » ; et, plus loin, il ajoutait, après avoir démontré que, même au Sénat, on n'avait pas voulu trancher la controverse quoi qu'on ait parlé de louage dans le texte adopté : « Il » a paru à votre Commission impossible de laisser sub- » sister dans une loi cette source d'équivoques d'un » texte proposé pour affirmer que le métayage est un » louage et adopté dans l'idée qu'il n'en est pas un. » Les conclusions du rapporteur furent adoptées par la Chambre, et c'est le texte proposé par M. Million qui est devenu le texte définitif.

Donc il est certain que le législateur français n'a pas

voulu préciser la nature du contrat de métayage ; il n'a pas voulu faire cesser la controverse, malgré l'intérêt considérable qu'il y avait à s'expliquer.

Cette controverse n'est pas, en effet, une pure discussion de doctrine ; elle offre un intérêt pratique considérable et soulève des questions importantes :

1° La preuve de l'existence du contrat sera-t-elle soumise aux règles du droit commun, ou bien se fera-t-elle d'après l'article 1715 du Code civil ?

2° En cas de silence du contrat, sa durée sera-t-elle régie par les articles 1774 et 1775 ou bien faudra-t-il s'en rapporter à l'usage des lieux ?

3° La mort de l'une quelconque des parties mettra-t-elle fin au contrat, ou bien faudra-t-il distinguer entre la mort du bailleur et celle du preneur ?

4° En cas d'incendie des bâtiments de la métairie, l'article 1733 sera-t-il applicable ?

5° L'obligation du métayer en ce qui concerne la culture et l'entretien de la métairie est-elle la même que celle du fermier ?

6° L'obligation de garantie du bailleur sera-t-elle la même dans le bail à métairie que dans le bail à ferme ?

7° Comment devra-t-on calculer les droits d'enregistrement ?

Autant de questions graves dont la solution dépend du parti que l'on prendra dans la controverse que nous allons envisager : la loi de 1889 en a bien résolu spécialement quelques-unes, mais elle a laissé subsister la plupart d'entre elles.

La controverse n'est pas nouvelle. Elle a été agitée par les anciens commentateurs du droit romain ; elle se présente à peu près de la même manière en droit

français. Aussi ne nous paraît-il pas inutile d'exposer succintement les divers systèmes qui ont été proposés pour expliquer la nature du contrat de métayage en droit romain : cette discussion nous éclairera certainement pour prendre parti en droit français.

SECTION PREMIÈRE

QUELLE ÉTAIT LA NATURE DU CONTRAT DE MÉTAYAGE EN DROIT ROMAIN

Quatre principaux systèmes ont été édifiés pour résoudre cette question. C'est une association, disent les uns ; c'est un cas particulier du louage de choses, disent les autres ; la nature de ce contrat dépend de l'intention des parties, dit-on ailleurs ; enfin, d'après un quatrième système, ce serait un contrat innommé. Examinons successivement ces divers systèmes :

Premier système. — *C'était une société.*

Ce système a été présenté par un grand nombre de commentateurs les plus autorisés du droit romain. Bartole (1), Accurse, Godefroid (2), Domat, Vinnius (3),

(1) Sur la loi 25, § 6. Loc. cond. (D. XIX. 2).
(2) Sur la loi 25, Loc. cond.
(3) Inst. de *locatione*, § 2.

Fachin (1), Cujas (2), etc., enseignent que le colonage partiaire était considéré par les lois romaines comme une véritable société. Les arguments invoqués par ces jurisconsultes sont de deux sortes : argument de texte et considérations générales.

L'argument de texte est tiré de la loi 25, § 6, XIX, 2, au Digeste. Gaïus traite, dans ce texte, de la responsabilité du locataire ou fermier au cas de force majeure. Il estime que le fermier doit supporter une perte minime et partielle ; mais il explique bien que cela ne s'entend que du fermier qui paie le prix du ferme en argent, et non du colon partiaire qui est lié au bailleur par une sorte de contrat de société ; *alioquin partiarius colonus, quasi societatis jure, et damnum et lucrum cum domino fundi patitur.* Pas de doute, dit-on ; Gaïus, parlant incidemment du bail à colonage partiaire, affirme qu'il est soumis aux règles de la société.

Du reste, les considérations générales que l'on fait valoir à l'appui de cette thèse paraissent indiscutables. Tous les éléments essentiels du contrat de société se retrouvent dans le colonage partiaire : apport fait par chacun des associés ; poursuite d'un but commun, la réalisation de bénéfices ; partage des gains et des pertes.

A ces divers arguments, les adversaires répondent avec raison que Gaïus, dans la loi 25, est loin d'affirmer d'une façon absolue que le colonage partiaire soit une société ; mais il le considère plutôt *quasi societatis*, comme une manière de société. Cette mise en commun

(1) Cont. libr. I, c. 82.

(2) *Cum partiario colono non contrahitur locatio, sed societas ; nam locatio fit mercede, non partibus rei.* — Sur la loi 13, § 1. *Præscriptis verbis.*

d'un fonds pour en partager les bénéfices peut, au premier abord, donner l'idée d'un véritable contrat d'association qui interviendrait entre le *dominus* et le *partiarius;* mais alors il faudrait admettre que la mort d'un seul des associés et notamment que la mort du *dominus* mettait fin de plein droit au contrat de colonage; il faudrait encore décider que dès que le contrat était formé, le *dominus* ne pouvait plus disposer à titre onéreux ou gratuit du fonds soumis au colonage, puisque dans toute société chaque associé perd le droit de disposer de son apport. Enfin si le colonage était une société, le *partiarius* devait avoir la *condictio furtiva* contre le voleur d'un objet faisant partie du fonds social. Or, aucune de ces conséquences n'était admise par les jurisconsultes romains. Et Gaïus, en présence d'un contrat aussi spécial que le colonage, contrat qui emprunte ses règles tant à la société qu'au louage, a dit seulement que le colonage apparaissait comme une sorte de société; mais il n'a pas affirmé, comme le disent les anciens commentateurs, que c'était une véritable société.

Deuxième système. — *C'était un louage de choses.*

Les partisans de ce système sont peu nombreux. Ils invoquent comme unique argument la place occupée par la loi 25 qui se trouve précisément au titre relatif au louage, *locati conducti.*

Il est facile de répondre que ce n'est qu'incidemment que Gaïus, dans la loi 25, fait allusion au colonage partiaire. Nous avons montré comment Gaïus, exposant

les règles de responsabilité applicables au fermier, ajoute que le *partiarius* n'y est pas soumis. Or, si le grand jurisconsulte romain donnait au colonage partiaire les caractères d'une espèce de société, il affirmait par là même que ce n'était pas un louage.

Du reste, le paiement d'un prix en argent, d'une *merces*, qui est l'élément essentiel du louage, fait absolument défaut dans notre contrat. Là où il n'y a pas de *merces*, il ne peut pas y avoir un véritable louage.

Troisième système. — *La nature du contrat dépendait de l'intention des parties.*

Cette opinion aurait été, d'après Otto, celle de Cujas. Nous avons cependant déjà dit combien Cujas s'était montré affirmatif pour classer le colonage partiaire parmi les contrats de société. Nous nous bornerons à donner de ce système une réfutation très simple, mais très énergique, que nous résumerons de la façon suivante : le contrat de colonage, dit-on en substance (1), manquant d'éléments essentiels au louage et à la société, ne saurait être ni l'un ni l'autre ; cela résulte, du reste, de l'examen des deux systèmes précédents. Sans doute, par des conventions particulières, les parties pourraient le vouloir ainsi et déclarer, par exemple, qu'elles s'en réfèrent uniquement aux règles du louage ou bien à celles de la société. Mais alors le contrat sera un véritable louage ou une société parfaite selon l'intention des contractants : il ne sera pas un colonage partiaire.

(1) Rérolle.

Quatrième système. — *C'était un contrat innommé.*

Cette opinion, qui était celle de Coquille (1) et du président Favre (2), sera aussi la nôtre. Nous avons montré que le bail à colonage partiaire tenait à la fois de la société et du louage ; s'il était soumis à certaines règles spéciales au contrat de société, il empruntait également au contrat de louage quelques-uns de ses principes. Mais il ne pouvait être assimilé uniquement à l'un de ces deux contrats, puisque certains éléments essentiels à l'un ou à l'autre lui faisaient totalement défaut. C'est ainsi que la *merces* ou prix en argent payé au bailleur par le preneur et qui constitue un élément absolument indispensable au contrat de louage n'existait pas dans le colonage partiaire. De même, il était de principe, en matière de société, que l'associé ne pouvait pas disposer à titre onéreux ou gratuit de son apport tant que durait la société : rien de semblable dans le colonage ; le *dominus* restait absolument maître de son domaine et pouvait en disposer comme il l'entendait. De même encore, alors que la mort de l'un quelconque des associés entraînait la dissolution de la société, la mort du *dominus* était sans influence sur l'existence du contrat de colonage.

Du reste, le seul texte invoqué en la matière, la loi 25 de Gaïus reconnaît que notre contrat n'est ni un louage ni une société. Or, lorsqu'en droit romain on se trouvait en présence d'un contrat qui ne rentrait pas

(1) *Quæst.* 206.
(2) *Rational. ad Pand,* sur la loi 25 § 6. Loc. cond.

dans l'une des catégories de contrats reconnus et nommés par la loi, on en faisait un contrat innommé.

Papinien, au fragment 1 *De præscriptis verbis* (D. XIX. 5), faisant allusion aux contrats innommés s'exprime ainsi : *Nonnunquam evenit, ut cessantibus judiciis proditis et vulgaribus actionibus, cum proprium nomen invenire non possumus, facile descendamus ad eas quæ in factum appellantur* (1). Un contrat innommé était donc en droit romain une convention synallagmatique, non classée parmi les contrats nommés et qui avait été exécutée par l'une des parties, en vue d'une prestation réciproque. (2) Ces conventions non munies d'une action spéciale étaient pourvues de l'action *præscriptis verbis.*

Paul, au fragment 5 du même titre, indique quatre catégories de contrats innommés : *do ut des, do ut facias, facio ut des, facio ut facias.* C'est dans le deuxième groupe, *do ut facias,* que nous classerons le bail à colonage partiaire : le *dominus* donne au colon partiaire la possession d'un domaine pour qu'il le cultive et l'exploite moyennant certaines conditions.

De ce que le colonage partiaire était un contrat innommé, nous déduirons les conséquences suivantes :

1° C'était un contrat synallagmatique ; car, lorsque le *dominus* avait fait la *datio,* il n'était pas désormais libre de toute obligation ; il était notamment obligé à la garantie de l'éviction et des vices cachés ;

2° Les obligations nées du contrat de colonage étaient sanctionnées par l'action *præscriptis verbis;* mais le

(1) Comparer le frag. 7 d'Ulpien de Pacto (D. II, 14).
(2) Petit. *Traité de droit romain,* nos 402 et suiv.

dominus conservait néanmoins la *condictio ob rem dati* qui lui permettait de faire résoudre le contrat et de réclamer la terre, objet de sa *datio*, au cas d'inexécution des obligations du *partiarius*.

SECTION II

QUELLE EST LA NATURE DU CONTRAT DE MÉTAYAGE EN DROIT FRANÇAIS ?

Les mêmes systèmes que nous avons rencontrés en droit romain se retrouvent ici. Nous suivrons, pour les exposer, à peu près le même ordre que précédemment.

Premier système. — *C'est une Société.*

Ce premier système, qui a pour lui l'autorité de nombreux auteurs, s'appuie sur les considérations suivantes :

I. — Il a pour lui la tradition historique : nous avons indiqué, en effet, que la plupart de nos anciens commentateurs voient une société dans le colonage. Mais cette opinion n'était pas unanimement admise ; nous avons signalé les dissidences. Et d'ailleurs, alors même que la tradition serait en ce sens, rien ne prouve que le législateur ait accepté cette manière de voir.

II. — On invoque, en second lieu, les travaux prépa-

ratoires du Code civil. Le conseiller d'État Galli, chargé, en qualité de commissaire du gouvernement, de soutenir le projet devant le Corps législatif, s'exprimait ainsi : « Le bail à colonage forme une espèce de société » où le propriétaire donne le fonds et le colon la » semence et la culture, chacun hasardant la portion » que cette société lui donnerait aux fruits. » (1).

Le tribun Mouricault, dans son rapport au Tribunat du 14 ventôse an XII disait, à propos du texte du projet qui est devenu l'article 1763 du Code civil : « La raison » de cette différence de droit résulte de ce que le colon » partiaire est une sorte d'associé et qu'il est de prin- » cipe, en matière de société, que personne n'y peut » être introduit sans le consentement de tous les » associés (2).

Enfin, lors de l'enquête qui fut faite auprès de tous les Tribunaux d'appel conviés à donner leur avis sur le projet du Code civil, plusieurs Tribunaux présentèrent des observations relatives au métayage en lui assignant les caractères d'une société. Le Tribunal d'appel de Lyon disait notamment : « Le Code civil omet absolu- » ment les règles d'un genre de contrat très commun » et qui le deviendrait bien davantage si certaines dis- » positions sur les baux à ferme étaient adoptées : c'est » la société entre un propriétaire et un cultivateur qui » se charge de la culture d'un domaine moyennant » une part de fruits. ». (3)

En ce qui concerne les observations du conseiller

(1) Fenet, XIV, p. 317.
(2) Fenet, XIV, p. 335.
(3) Fenet, IV, p. 319.

d'Etat Galli et le rapport du Tribun Mouricault, nous répondrons que ce sont là des opinions personnelles et que rien ne prouve qu'elles aient été adoptées. Rien dans le texte de l'article 1763, la seule disposition qui soit applicable au colonage partiaire, ne permet de décider que le législateur a voulu assimiler notre contrat à une société.

Quant à la théorie présentée par le Tribunal d'appel de Lyon, il est certain qu'elle n'a pas été admise. Le Tribunal de Lyon voulait qu'on insérât les règles spéciales au métayage dans un chapitre particulier au titre de la Société. On ne tint aucun compte de cette observation, puisque non seulement on n'édicta pas la théorie complète du métayage, mais que l'article 1763 fut inséré au titre du Louage.

III. — Ce qui démontre bien que le métayage est un contrat de société, ajoutent les partisans de ce premier système, c'est que tous les éléments de la société, tels qu'ils sont exposés par l'article 1832 du Code civil, se retrouvent dans le bail à colonage : mise en commun d'un fonds avec l'intention de l'exploiter pour en partager les bénéfices.

Au premier abord, le métayage pourrait bien présenter ces divers caractères ; mais si l'on veut être logique, il faut lui attribuer toutes les conséquences qui découlent d'une façon régulière et normale du contrat de société. Et si l'on hésite à le faire, si l'on avoue que telles de ces conséquences sont incompatibles avec le colonage, on reconnaît, en fait, que si le colonage a les apparences d'une société, au fond il n'en a pas tous les caractères essentiels et que, par conséquent, il n'est pas une société.

C'est ainsi que MM. Aubry et Rau font les deux objections suivantes à ceux qui veulent voir une société dans le métayage : « Il est, entre autres, de » l'essence du contrat de société, disent ces auteurs : » 1° que chaque associé soit tenu, pour sa part et por- » tion, des engagements contractés par l'associé admi- » nistrateur, dans les limites de son pouvoir d'admi- » nistration ; 2° que chaque associé ait à supporter sa » part dans les pertes. Or, ni l'une ni l'autre de ces » conditions ne se rencontre dans le colonage partiaire. » Le bailleur ne peut, en effet, être recherché en raison » des engagements que le colon a contractés, fût-ce » même pour l'exploitation du fonds. Et, d'un autre » côté, si le bailleur n'est exposé à ne retirer qu'une » faible portion de fruits et à n'obtenir ainsi que de » modiques bénéfices, il ne court cependant le risque » d'aucune perte, dans le sens attribué à cette expres- » sion en matière de société. En résumé, il n'y a pas » entre les parties de compte social à établir, mais un » simple partage de fruits à opérer, sans décompte des » dépenses que la production des fruits a pu occasion- » ner » (1).

Méplain, dans son traité de colonage, essaie de répondre à ces deux objections (2). Sur le premier point, il dit que, si le bailleur ne peut être recherché pour les obligations contractées par le colon dans l'intérêt de l'exploitation, c'est que le colonage serait plutôt une société en participation. Et l'on sait que, dans les sociétés en participation, celui-là seul qui s'est obligé peut être poursuivi par le créancier.

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 509, note 16.
(2) Méplain. Traité du bail à portion de fruits, n° 41.

En raisonnant ainsi, on nous paraît avoir perdu de vue la distinction si importante qu'il y a lieu d'établir entre la contribution et l'obligation aux dettes. Sans doute, dans la société en participation, l'associé qui s'est obligé est seul tenu vis-à-vis du créancier ; mais il a ensuite un recours contre son co-associé, pour la part et portion de ce dernier. Or, dans le colonage, rien de semblable : le colon qui s'oblige et qui, poursuivi par le créancier, acquitte sa dette, n'a aucun recours contre le propriétaire : tout le monde le reconnaît.

A la deuxième objection, Méplain répond que le propriétaire peut parfaitement éprouver une perte, notamment au cas d'absence de tout ou partie des revenus que doit produire le fonds. Mais nous ferons observer, à notre tour, que si le bailleur voit son revenu diminuer sensiblement et même disparaître, on ne peut pas dire qu'il subit une perte au sens juridique de ce mot en matière de société. Admettre une telle solution serait établir une confusion entre le *damnum emergens* et le *lucrum cessans*.

IV. — Enfin un quatrième argument a été présenté en faveur de ce premier système. L'article 1763, dit-on, ne s'expliquerait pas sans admettre l'idée de société. On sait que ce texte défend au colon de sous-louer si ce droit ne lui a pas été réservé expressément dans l'acte de bail. Or, pourquoi ce droit, qui appartient à tout preneur ou fermier (article 1717), est-il refusé au métayer ? Parce que le contrat intervenu entre le colon et le propriétaire a été formé *intuitu personæ* et que les parties sont, dès lors, liées par un contrat de société. Il nous semble qu'il eût été beaucoup plus simple et plus

naturel d'expliquer l'article 1763 par les principes de l'obligation de faire.

Tels sont les principaux arguments que l'on fait valoir à l'appui du système que nous combattons : nous avons indiqué les objections victorieuses, à notre avis, que l'on peut y faire. Nous ajouterons les deux considérations suivantes : si l'on admet que le colonage est une société, il faudra décider :

1° Que la mort du propriétaire entraîne *ipso facto* la dissolution du contrat ; or, personne n'est allé jusque-là et les partisans les plus convaincus du système ont reculé devant une telle conséquence ;

2° Que le tuteur ne peut donner à colonage partiaire un fonds appartenant à son pupille, car il ne peut soumettre ce dernier aux chances d'une société ; et cette seconde conséquence est absolument inadmissible.

Parmi les auteurs qui ont adopté la théorie que nous venons d'exposer et de combattre, nous citerons : Delvincourt (t. 3, notes, p. 103) ; Duranton (t. 17, nos 176 et 177) ; Troplong (nos 637 et suiv.) ; Méplain (nos 3 et suiv.) ; Dalloz (Rép. V° *Louage à colonage partiaire* n° 3).

La jurisprudence, comme la doctrine, est très divisée sur la question. Citons dans le sens de ce même système les arrêts suivants :

Limoges, 6 juillet 1840. (Sir. 41, 2, 167). — Agen, 7 février 1850. (Sir. 50, 2, 208 — Dal. 50, 5, 482). — Grenoble, 20 mars 1863. (Sir. 63, 2, 108 — Dal. 63, 2, 237). — Limoges, 18 mai 1887, confirmé par Cassation, 21 octobre 1889. (Dal. 90. 1. 124).

Deuxième système. — *C'est un louage de choses.*

On a fait valoir à l'appui de ce système, peut-être plus en faveur que le précédent, les principaux arguments suivants :

I. — On argumente, en premier lieu, de la place occupée dans le Code par les articles 1763, 1764 et 1771. Ces articles, les seuls qui fassent mention du bail à colonage partiaire, ont été insérés au titre du Louage : c'est donc que notre contrat a été considéré par le législateur comme un véritable louage. Il nous paraît dangereux de raisonner ainsi, avec d'autant plus de raison que, dans d'autres circonstances, les auteurs du Code civil ont inséré telles et telles dispositions sous des rubriques qui n'étaient pas les leurs. Notamment, le cheptel à moitié est traité à ce même titre du Louage, alors que la loi déclare formellement qu'il constitue une société.

II. — Mais, dit-on, les termes mêmes dont s'est servi le législateur paraissent formels : il dit toujours et partout le *bail* à colonage partiaire. Nous répondrons qu'il dit aussi le *bail* à cheptel.

On ajoute : la disposition de l'article 1763 est une exception au principe général posé dans l'article 1717 : c'est donc que, par sa nature, le bail à colonage était soumis à l'article 1717 ; c'est donc qu'il est un louage (1). Nous ne nous laisserons pas convaincre par un argument aussi séduisant, nous bornant à faire observer que l'argument *a contrario* est toujours dangereux et

(1) Laurent, XXV, p. 530.

souvent peu probant : il ne doit être accepté que lorsqu'il fait retour au droit commun. Or, le droit commun veut-il que le colonage partiaire soit un louage ? C'est, précisément, ce qu'il faut démontrer.

III. — Dans un troisième ordre d'idées, on invoque l'assimilation constante qui aurait été faite par la loi entre le fermage et le métayage. C'est ainsi que les articles 522, 524, 1801 et 2062 (ce dernier a été abrogé par la loi du 22 juillet 1867) du Code civil mettent sur la même ligne le fermier et le colon partiaire. De même la loi du 22 Frimaire an VII sur l'enregistrement soumet au même droit proportionnel les baux à ferme et les baux à moitié fruits (art. 15, t. II) (1). Enfin la loi du 25 mai 1838, dans son article 3, assimile le métayage au fermage en ce qui concerne la compétence des juges de paix.

Nous répondrons que cette assimilation, que l'on veut voir dans les divers textes que nous venons de citer, est rien moins que problématique et que, dans tous les cas, pour affirmer que le métayage soit un louage, il faudrait qu'on nous démontrât qu'il en a tous les éléments essentiels. Or, ce qui, pour nous, caractérise d'une manière certaine le contrat de louage, c'est un prix en argent payé par le preneur au bailleur. Y a-t-il ici un prix en argent ? Il y a seulement un partage de fruits. Bien plus, admettons pour un instant que le prix puisse être soldé en nature : il ne faut pas oublier qu'avant le paiement, le bailleur ordinaire n'a

(1) En ce sens : Cass. 8 février 1875. Dall. 75, 1, 169 ; cet arrêt laisse volontairement de côté la question de savoir si le métayage est une société ou un louage. Il dit seulement qu'en droit fiscal le bail à colonage partiaire est soumis au droit proportionnel comme les baux à ferme.

aucun droit sur ce prix. Dans le métayage, au contraire, le bailleur est co-propriétaire de la totalité des fruits. En d'autres termes, le prix doit être une prestation du preneur envers le bailleur ; avant d'entrer dans le patrimoine de celui-ci, il doit avoir fait partie du patrimoine de celui-là ; le colonage partiaire ne nous offre rien de semblable ; donc, ce n'est pas un louage (1).

D'autre part, dans le louage, le preneur prend possession de la chose louée ; il en jouit à son gré, pourvu que ce soit en bon père de famille et suivant sa destination, sans que le bailleur ait à intervenir en quoi que ce soit dans l'exploitation ; dans le métayage, le bailleur a la surveillance des travaux et la direction générale de l'exploitation. (Art. 5 de la loi du 18 juillet 1889) (2).

Ces deux dernières raisons sont, à notre avis, déterminantes et ne permettent pas d'adopter un tel système, qui a cependant pour lui un grand nombre d'autorités. Citons : Duvergier (Louage, 67). — Toullier (XIX, 98). — Aubry et Rau (IV, 509). — Colmet de Santerre (VII, 317, nos 213 et 213 bis). — Laurent (XXV, 520). — Baudry-Lacantinerie (III, 418 et 419).

Dans le même sens :

Nîmes, 14 août 1850. (Dal. 51, 2, 144). — Paris, 21 juin 1856. (Dal. 57, 2, 26). — Alger, 25 juin 1878. (Dal. 79, 2, 209). — Lyon, 9 juillet 1860. (Dal. 60, 5, 341). — Pau, 5 avril 1884. (Dal. 86, 2, 1).

(1) Méplain, no 13.
(2) Méplain, no 14.

Troisième système. — *C'est un louage d'industrie.*

Cette opinion s'appuie sur le raisonnement suivant : ce qui caractérise le louage d'ouvrage, c'est l'entreprise d'un travail pour autrui. Il importe peu que ce travail s'applique à un immeuble ou à un objet mobilier, qu'il soit rémunéré en argent ou en nature ; le seul point essentiel et que l'on doive retenir, c'est l'entreprise d'un travail pour autrui. Sous ce rapport fondamental, le contrat de colonage apparaît comme un louage d'industrie (1).

Cette théorie est sans doute fort respectable, mais elle nous paraît être en contradiction avec tous les principes que nous avons développés jusqu'ici, avec la nature des caractères essentiels que nous avons assignés au colonage partiaire. Il nous suffira de faire ressortir spécialement deux points particuliers pour démontrer la fausseté de ce système.

Observons en premier lieu que, dans le louage d'ouvrage, l'ouvrier a un privilège sur le produit de son travail. Le métayer a un véritable droit de propriété sur ce produit.

D'autre part, assimiler le colon partiaire à un domestique à gages, c'est méconnaître absolument les caractères de notre contrat. Tandis qu'un valet est soumis à l'obéissance passive, le colon partiaire peut contrôler, dans une certaine mesure, les ordres du propriétaire ; il peut même aller jusqu'au refus d'obéissance.

(1) Latreille, *Revue critique*, 1864, XXV, p. 413.

Quatrième système. — *C'est un contrat innommé.*

Cette opinion, que nous avons admise en droit romain, doit-elle être acceptée en droit français ? Nous avons vu que le bail à colonage n'est ni un louage, ni une société, mais qu'il participe à la fois de ces deux espèces de contrats ; qu'il est soumis en même temps à quelques-unes des règles spéciales au louage et à certaines dispositions particulières qui régissent la société. Il nous apparaît comme une sorte de contrat hybride, sans caractères propres, qui puissent le faire classer dans une des catégories de contrats reconnus et nommés par la loi. Est-ce à dire qu'il soit un contrat innommé ? Nous ne le pensons pas, quoique ce système ait été admis par certains auteurs (1) et par quelques arrêts (2). Qu'est-ce, en effet, en droit français, qu'un contrat innommé ? Tandis qu'en droit romain les contrats innommés étaient ceux qui n'étaient pas pourvus d'une action spéciale ; dans notre droit on désigne, sous cette dénomination, les contrats qui sont demeurés étrangers aux prévisions du législateur parce qu'ils sont d'un usage moins fréquent, et auxquels, par suite, il n'a pas donné de nom (3). Un contrat innommé est donc, en droit français, d'après la théorie généralement admise, celui qui n'a pas été spécialement réglementé par la loi, Or, si cette définition pouvait, à la rigueur, être appliquée au colonage partiaire avant la loi du

(1) Rérolle.

(2) Limoges, 26 août 1848 (Sir. 49, 2, 321. — Dal. 49, 2, 173) ; Bordeaux, 28 juin 1854. (Sir. 55, 2, 21. — Dal. 54, 2, 272).

(3) Baudry-Lacantinerie, II, nº 791.

18 juillet 1889 ; il n'en est plus de même aujourd'hui, cette loi ayant eu précisément pour but de donner les règles particulières à notre contrat. Nous adopterons, en conséquence, une cinquième opinion qui voit dans le bail à colonage un contrat *sui generis*, ayant ses règles propres et participant à la fois du louage et de la société.

Cinquième système. — *Il y a juxtaposition du louage et de la société.*

Ce système nous paraît si vrai que, parmi les auteurs qui ont adopté l'une des opinions déjà examinées, il n'en est pas un qui ait un système exclusif, qui dise, par exemple : le bail à colonage est une société et pas autre chose, et toutes les règles de la société lui sont applicables. De même ceux qui en font un louage sont obligés de reconnaître que certains caractères du louage sont étrangers à notre contrat. Citons quelques-uns de ces auteurs :

« J'ai dit que le contrat de société, complet dans le » bail partiaire, en était la substance même, que le » louage ne s'y trouve pas à l'état de contrat et n'entre » pour rien dans sa constitution. Et, cependant, j'avoue » que pour régler les obligations que produit le bail à » métairie, il faut plus d'une fois recourir aux règles » du louage » (1).

» Au surplus, je ne nie pas que quelques-unes des » règles du bail à ferme ne servent à déterminer les

(1) Méplain, nº 35.

» rapports du propriétaire et du colon. L'analogie » conduit à les employer fréquemment ; mais ce que » j'ai voulu prouver, c'est que le bail partiaire est une » société » (2).

MM. Aubry et Rau ne sont pas plus affirmatifs : « Le » colonage partiaire, malgré l'affinité qu'il présente » avec le contrat de société, n'en constitue pas moins, » quant à son caractère prédominant, une sorte de » bail. Et dût-on y voir un contrat innommé, il faudrait » toujours reconnaître que, d'après son objet principal » et l'intention qui préside communément à sa forma- » tion, ce contrat se rapprocherait beaucoup plus du » louage que de la société » (1).

Qu'est-ce donc que cette société à laquelle il faut appliquer quelques règles du louage ? Qu'est-ce donc que ce louage auquel les règles de la société ne sont pas étrangères ? N'est-il pas plus naturel et plus juridique de dire simplement que le colonage partiaire n'est ni un louage, ni une société, qu'il participe à la fois de ces deux contrats, que ceux-ci sont en quelque sorte juxtaposés dans le métayage. On concilie ainsi toutes les opinions et l'on fait du colonage un contrat *sui generis*, comme nous l'avons dit plus haut, spécialement régi par une loi particulière, à défaut par les principes généraux auxquels sont soumis les contrats ; enfin, en dernier lieu, par les usages locaux.

Si nous examinons quelques législations étrangères, nous voyons que la question a été diversement résolue.

(2) Troplong, *Echange et Louage*, II. p. 190.

Tandis que le Code civil autrichien fait du colonage une société (article 1103), en Prusse, au contraire, le colonage est soumis aux règles du bail à ferme. (Landrecht pruss., 1re partie, tit. 21, article 265) ; mais, pour le partage des fruits, le code prussien applique les règles de la société (article 266).

En Saxe, on applique également les règles du bail à ferme, avec cette restriction que le preneur n'a pas le droit de sous-louer. (Code civil saxon, articles 1190 et 1194).

Le Code fédéral Suisse des Obligations adopte le même système (article 296).

Le nouveau Code civil Italien, comme d'ailleurs l'ancien Code Sarde, traite le colonage partiaire comme un louage de choses avec, toutefois, quelques restrictions (articles 1647 et suiv.).

CHAPITRE II

De la formation du Contrat

Le contrat de colonage est soumis, comme tout contrat, aux conditions générales et essentielles d'existence et de validité édictées par l'article 1108 du Code civil. C'est dire que le consentement des parties, l'objet du contrat et la cause sont requis à peine d'inexistence, la capacité des parties contractantes n'étant requise qu'à peine de nullité.

Le consentement, l'objet et la capacité donnent lieu à quelques développements qui feront l'objet de trois paragraphes. Un quatrième et un cinquième paragraphes seront consacrés à l'examen de deux éléments spéciaux à notre contrat, les prestations dues par le colon et la durée. La nature et l'importance des prestations ainsi que la durée n'ont aucune influence sur l'existence ou la validité du contrat ; elles peuvent varier selon la volonté des parties ou d'après l'usage des lieux.

I. — *Du consentement.* — Cet élément essentiel est soumis aux règles générales des articles 1109 à 1117 du Code civil. L'application de ces dispositions ne donne

lieu à aucune difficulté spéciale. Une observation doit, toutefois, être présentée en ce qui concerne l'erreur sur la personne.

L'erreur sur la personne peut-elle vicier le consentement ? Il faut distinguer suivant que l'erreur porte sur la personne du bailleur ou sur la personne du preneur.

Au premier cas, nous pensons que le contrat est parfaitement valable. Il importe peu au colon que le propriétaire avec qui il traite soit telle ou telle personne : ce qu'il avait surtout en vue au moment où il donnait son consentement, c'était le fonds même de la métairie qu'il voulait exploiter. Sans doute, la considération de la personne du bailleur a pu être pour quelque chose dans sa détermination ; mais ce sont surtout les qualités propres du fonds, l'état des constructions de la ferme, l'agencement de la propriété, cet ensemble de circonstances qui font qu'une métairie est bonne ou mauvaise, qui l'ont décidé à traiter. L'erreur sur la personne du bailleur est donc d'importance très secondaire : elle ne peut vicier le consentement au point de le rendre inexistant.

Il en est autrement de l'erreur sur la personne du preneur. Lorsqu'un propriétaire prend un métayer, il se préoccupe uniquement de ses qualités personnelles, de son intelligence, de son ardeur au travail, de sa probité, de ses ressources ; il est donc conforme au bon sens et à l'équité que l'erreur commise dans ces conditions entraîne la nullité du contrat.

II. — *De l'objet.* — Le fonds donné à colonage partiaire doit être frugifère ; mais les fruits doivent être produits par la culture et le travail.

La concession d'une carrière ou d'une mine, sous la

condition d'un partage de produits entre le bailleur et le preneur ne saurait être un colonage partiaire : car, dans ce contrat, le fonds doit rester intact ; tandis que l'exploitation d'une mine ou d'une carrière consiste à en détacher chaque jour une portion jusqu'à ce que le fonds soit épuisé (1).

De ce que les fruits doivent être produits par le travail, il s'ensuit que le colonage partiaire ne peut s'appliquer à un héritage dont les fruits se perçoivent sans travail : c'est ainsi qu'un étang, un lac ne peuvent faire l'objet d'un contrat de colonage. Toutefois, si l'étang n'est, par son importance, qu'un accessoire d'un fonds donné valablement à colonage partiaire, on admet aussi que le contrat s'étend à l'étang : *accessorium sequitur principale* (2).

Il n'est pas nécessaire de désigner dans le contrat les diverses parcelles qui composent la métairie. Toutes sont censées être comprises dans le bail ; mais le bailleur peut, par une réserve expresse, stipuler que telle prairie, tel enclos, telle vigne restent en dehors du contrat et sont soumis à son exploitation personnelle. Si donc, à défaut de toute réserve, le bailleur voulait, dans la suite, détacher une parcelle de la métairie, par exemple pour l'exploiter directement, ou pour l'affermer à un tiers, le colon aurait une action pour se faire remettre en possession de ladite parcelle.

Tous les héritages peuvent, en général, être soumis au colonage partiaire. Il y a cependant lieu de faire exception pour les biens de l'État, des communes et

(1) Dalloz (Rép. V° *Louage à colonage partiaire*, n° 6).
(2) Méplain, n° 50.

des établissements publics, lesquels doivent être affermés par la voie des enchères.

III. — *De la capacité.* — La capacité nécessaire pour consentir un contrat de colonage varie suivant que l'on envisage la personne du bailleur ou la personne du preneur.

En ce qui concerne le bailleur, on considère notre contrat comme un simple acte d'administration. Une capacité restreinte est donc suffisante. Peuvent traiter seuls : l'envoyé en possession provisoire des biens d'un individu déclaré absent (art. 120) ; le tuteur, sans l'autorisation du conseil de famille (art. 450) ; le mineur émancipé, à la condition que la durée du bail n'excède pas neuf années (art. 481) ; la personne pourvue d'un conseil judiciaire (art. 513) ; l'usufruitier (art. 595) ; le mari de la femme commune (art. 1428) ; la femme séparée de biens (art. 1449). Observons que lorsque la séparation de biens intervient comme conséquence légale de la séparation de corps, la femme recouvre le plein exercice de sa capacité civile ; et s'il y a cessation de la séparation de corps par la réconciliation des époux, la capacité de la femme est modifiée pour l'avenir et réglée par les dispositions de l'article 1449 ; toutefois, cette modification n'est opposable aux tiers que si elle a été constatée conformément à la loi. (Loi du 6 février 1893, art. 3.)

Que décider si le bail à colonage a été consenti par un propriétaire apparent et accepté de bonne foi par le preneur ? Dans un arrêt du 19 novembre 1838, la Cour de Cassation avait maintenu un bail à ferme passé dans de telles conditions. Nous estimons qu'il doit en être de même au cas de colonage : « L'on sait, en effet, que si

» un propriétaire apparent n'a pas le droit de vendre la » chose qui ne lui appartient véritablement pas, toute- » fois l'équité et la bonne foi des tiers qui ont contracté » avec lui ont toujours fait maintenir les simples actes » d'administration, alors même que le propriétaire » putatif n'aurait été qu'un possesseur de mauvaise » foi. » (1).

Les règles relatives à la capacité du preneur sont plus rigoureuses. Le preneur fait un acte plus grave ; il contracte une obligation personnelle qui est garantie par un privilège : il doit donc être capable de s'obliger. C'est dire que le mineur non émancipé, l'interdit, la femme non autorisée ne peuvent prendre une métairie à colonage partiaire. Par application de la loi du 6 février 1893, déjà citée, la femme séparée de corps recouvre sa capacité pleine et entière et peut prendre tous engagements sans l'autorisation du mari.

IV. — *Des prestations.* — En dehors du partage des fruits de la métairie, partage qui se fait en général par moitié, on convient très souvent que le preneur paiera au bailleur certaines redevances fixes consistant en un nombre déterminé de sacs de blé, de volailles, d'œufs, parfois même en une somme d'argent.

On convient généralement que les produits d'une métairie soumise au colonage partiaire sont des fruits industriels et non des fruits civils ; ils s'acquièrent donc par la perception. En conséquence, les héritiers de l'usufruitier d'une métairie donnée à colonage, décédé avant le partage des récoltes, ne pourraient être admis à demander une indemnité représentative du revenu

(1) Troplong, *Louage*, n° 98.

que la métairie serait censée avoir produit depuis le commencement de l'année jusqu'au jour du décès du *de cujus*.

V. — *De la durée.* — Les baux perpétuels admis sous l'ancien régime ont été interdits par les lois des 18-29 décembre 1790 et du 2 prairial an II. L'article 1709 du Code civil contient implicitement la même prohibition.

Les baux à durée limitée sont donc seuls possibles aujourd'hui : cette durée est en général d'une année; on rencontre aussi fréquemment des baux à colonage consentis pour trois, six et neuf ans.

Lorsque le terme fixé est échu et que le preneur reste néanmoins sur la métairie en continuant l'exploitation sans que le bailleur songe à protester, on dit qu'il y a tacite reconduction. Remarquons que, dans ce cas, ce n'est pas l'ancien bail qui continue, mais un nouveau bail qui commence. Si donc la durée du contrat avait été fixée primitivement à trois ans, par exemple, le colon ne saurait être admis à prétendre que le nouveau bail doit avoir une pareille durée de trois ans : c'est à l'usage des lieux que l'on doit s'en rapporter pour déterminer la durée de ce nouveau bail, et l'usage des lieux fixe presque universellement cette durée à un an.

A l'expiration de cette année, un troisième bail peut encore être formé par tacite reconduction pour faire place à un quatrième, et ainsi de suite (1).

L'usage des lieux fixe partout l'époque de l'entrée en jouissance des colons partiaires : cette époque varie suivant les cultures et les régions. Voici, à titre docu-

(1) Cassation, 21 octobre 1889. (Dal., 90, 1, 124).

mentaire, d'après un ouvrage spécial (1), les dates auxquelles l'année agricole commence et finit en ce qui concerne les métayers : dans la Creuse, du 1er au 25 mars ; dans l'Aveyron, du 1er mai au 24 juin ; dans la Gironde, le 15 août ; dans le Gers, du 25 août au 14 novembre ; dans le Lot, le Lot-et-Garonne, le Var, la Vienne, les Côtes-du-Nord, le 29 septembre ; dans la Haute-Vienne, le Tarn, la Maine-et-Loire, l'Isère, la Mayenne, le Cher, la Charente, l'Aude, les 1er et 2 novembre ; dans l'Ain, l'Allier, le Jura, la Saône-et-Loire, le 11 novembre ; dans les Landes, le 12 novembre ; dans la Corrèze, le 25 décembre ; dans le Tarn-et-Garonne, la Haute-Garonne, du 29 septembre au 25 novembre.

(1) Comte de la Tourdonnet : *Situation du métayage en France.*

CHAPITRE III

De la Preuve

A quelles règles est soumise la preuve de l'existence du contrat de colonage? Question controversée et complexe, dont la solution dépend du parti que l'on prend dans la controverse relative à la nature même du contrat et qui, pour être bien comprise, doit être exposée avec ordre et méthode.

On doit, tout d'abord, écarter du débat l'hypothèse où le contrat a été rédigé par écrit. Dans ce cas, il n'y a pas de difficulté : ce sont les principes du droit commun qui sont applicables, qu'il s'agisse d'un acte sous-seing privé ou d'un acte authentique. L'article 1325, au premier cas, les articles 1319 et 1320, au second, nous donnent les règles à suivre.

La difficulté ne surgit que dans le cas où le bail est purement verbal. Comment prouver son existence? Nous distinguerons suivant qu'il y a eu ou qu'il n'y a pas eu un commencement d'exécution.

I. — *Il n'y a pas eu commencement d'exécution.* — Pour ceux qui voient dans le contrat de colonage une société, l'article 1834 donne la règle : si la valeur de

l'objet de la société est inférieure à 150 francs, la preuve testimoniale seule peut-être admise ; au-dessus de 150 francs, la preuve testimoniale ne peut suppléer au défaut de preuve littérale que si elle est appuyée sur un commencement de preuve par écrit.

Si l'on considère le contrat comme un louage, c'est l'article 1715 que l'on devra appliquer ; et l'on décidera avec lui que la preuve testimoniale ne sera pas admise même s'il s'agit d'un objet inférieur à 150 francs ; le demandeur pourra seulement déférer le serment ou recourir à l'interrogatoire sur faits et articles pour obtenir un aveu.

Pour nous, qui voyons dans le colonage un contrat *sui generis,* nous appliquerons les principes généraux en matière de preuve contenus dans les articles 1341 et suivants. Cette solution s'impose d'autant plus aujourd'hui, qu'à notre avis elle a été implicitement admise par la loi du 18 juillet 1889 : les articles 4, 7 et 13 de cette loi énumèrent les articles du titre du *Louage* qui sont applicables au colonage partiaire. Or, les articles 1715 et 1716 ne figurent pas dans l'énumération ; il faut donc admettre et ceux-là même qui font un louage du colonage partiaire sont obligés d'admettre que désormais la preuve du contrat doit être faite d'après le droit commun. C'est dire que la preuve testimoniale sera reçue, dans tous les cas, jusqu'à 150 francs et au-dessus de ce chiffre s'il existe un commencement de preuve par écrit (1).

II. — *Il y a eu un commencement d'exécution.* — Si une des parties, indépendamment de tout écrit, pré-

(1) Cassation, 28 juin 1892. (Dal., 92, 1, 407, note).

tend que le contrat a reçu un commencement d'exécution et que ce fait ait été dénié par l'autre, que décider ?

Pour ceux qui veulent faire application de l'article 1715, on n'admettra, en aucun cas, la preuve testimoniale, quelle que soit la valeur de l'objet, en vertu de ce principe que la preuve de l'exécution du bail équivaut à la preuve de son existence.

Dans une seconde opinion, on admet la solution contraire, argumentant *a contrario* de l'article 1715 (1).

D'autres auteurs font la distinction suivante :

1° Au-dessous de 150 francs, on peut prouver par témoins les faits d'exécution et arriver par là à la preuve de l'existence du bail verbal ; car l'article 1715, qui contient une disposition exceptionnelle, n'enlève au bail verbal inférieur à 150 francs le bénéfice de la preuve testimoniale que s'il n'a pas reçu d'exécution ;

2° Au-dessus de 150 francs, la preuve testimoniale ne peut être admise ; car on tendrait à établir, au moyen d'une enquête, qu'il y a eu réellement bail convenu. Et alors « n'irait-on pas heurter de front l'article 1341, qui » exige qu'il soit passé acte de toutes choses excédant » 150 francs et qui interdit la preuve testimoniale sur » toute demande dépassant ce taux ? Comment sup- » poser que l'article 1715, qui n'a été imaginé que pour » limiter le droit commun sur la preuve testimoniale, » lui aurait donné, dans notre espèce, une extension » contraire à toutes les règles ordinaires ? » (2).

Pour nous qui, fidèles au principe adopté, avons affranchi le bail à colonage de l'application de l'article

(1) Duranton, 17.
(2) Troplong. *Louage,* n° 115.

1715, nous déciderons, comme dans l'hypothèse précédente, que les règles du droit commun, telles qu'elles sont exprimées en l'article 1341, sont seules applicables. En conséquence, nous dirons que, au-dessous de 150 francs, on pourra prouver par témoins les faits susceptibles de constituer un commencement d'exécution du contrat et que, au-dessus de ce chiffre, la preuve testimoniale ne sera reçue que s'il y a un commencement de preuve par écrit.

Nous adopterions la même solution si la contestation portait sur l'existence ou la quotité des prestations en nature dues par le preneur.

S'il s'agissait d'un règlement de comptes, l'article 11 de la loi de 1889 décide que le juge de paix statue sur le vu des registres des parties ; il peut même, ajoute la loi, admettre la preuve par témoins, s'il le juge convenable ; cette règle n'est d'ailleurs pas spéciale au juge de paix ; elle peut être également appliquée par le juge d'appel : « Cette facilité d'admettre le mode de preuve » qu'il jugera le plus utile à la manifestation de la » vérité n'est pas limitée au juge de paix ; il est certain, » par le texte même de l'article, qu'elle suit le litige » devant le juge d'appel et que les tribunaux civils » pourront avoir, pour les instances qui leur seront » soumises, les mêmes facilités d'instruction que les » juges de paix » (1).

(1) Rapport de M. Million.

CHAPITRE IV

Des obligations résultant du Contrat de Métayage

Comme tout contrat synallagmatique, le contrat de colonage engendre des obligations et des droits à la charge et au profit des deux parties. Ce chapitre, consacré à l'étude des obligations découlant de notre contrat, sera subdivisé en trois sections correspondant aux obligations du propriétaire, d'une part ; du métayer, de l'autre ; enfin, du propriétaire et du métayer vis-à-vis des tiers.

SECTION PREMIÈRE

OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

L'article 3 de la loi du 18 juillet 1889 est le seul texte qui envisage les obligations du bailleur dans le contrat de colonage : il met à sa charge trois obligations ; le bailleur est tenu à la délivrance de l'objet du bail ; il doit la garantie ; certaines réparations aux bâtiments de la métairie sont à sa charge. De plus, l'usage des lieux met

presque universellement le paiement de l'impôt foncier au rang des obligations du propriétaire, qui doit aussi contribuer, pour sa part, à l'achat des pailles et engrais nécessaires à l'exploitation.

De ces diverses obligations, les trois premières ne sont que les conséquences de l'obligation plus générale pour le bailleur de faire jouir le preneur. Cette obligation n'est pas, comme dans l'usufruit, par exemple, purement passive, elle implique de la part du bailleur une certaine activité. En d'autres termes, tandis que le nu-propriétaire doit simplement laisser l'usufruitier en jouissance de la chose, *pati frui,* le propriétaire de la métairie doit plus que cela, *præstare uti et frui.*

I. — Le bailleur doit, en premier lieu, délivrer la métairie entière au preneur, et cela à l'époque fixée par la convention ou par l'usage. Il doit délivrer la métairie telle qu'elle se comportait lors de la conclusion du bail, c'est-à-dire avec la contenance approximative qu'elle avait à ce moment, avec les prairies qui s'y trouvaient, etc...

Que si le preneur avait commis une erreur sur la contenance exacte de la métairie, faut-il décider qu'il pourrait demander la résiliation du contrat ? Non, si l'erreur est minime ; mais si elle porte sur une quantité considérable de terre eu égard à l'importance totale de la métairie, si l'erreur est telle que l'on doive supposer que le preneur n'aurait pas traité s'il avait été bien informé, nous croyons que la résiliation serait possible.

II. — Le bailleur doit garantir au preneur une jouissance paisible et continue. Nous entendons tout d'abord par là que le propriétaire doit s'abstenir de tout fait personnel qui viendrait troubler le colon dans sa

jouissance, qui, notamment, pourrait entraver la culture. Ainsi, il ne pourrait changer totalement l'état des cultures, semer, par exemple, des glands dans un vaste champ pour le transformer en bois. Mais si ce changement de forme n'était opéré que sur une partie peu considérable ; si, sur une métairie très grande, le propriétaire veut détacher quelques arpents pour agrandir son parc, le métayer ne saurait s'y opposer ; tout au plus aurait il droit à une indemnité. Du reste, le contrat de colonage est essentiellement de bonne foi et le juge doit avoir un large pouvoir d'appréciation « pour arrêter les oppositions tracassières et malveil- » lantes ou réprimer les exigences déraisonnables et les » vexations injustes. » (1).

Le propriétaire ne doit pas seulement s'abstenir de tout fait personnel, de nature à troubler la possession du colon, il est encore responsable des vices et défauts cachés du fonds (art. 1721). Ce principe reçoit notamment son application dans les cas suivants : s'il y a, dans les prairies, des herbes vénéneuses ; s'il y a, dans les bâtiments, des vices de construction ; si, par suite des eaux qu'il contient, le terrain est impropre à la culture, etc... Il est bien entendu que le propriétaire peut se décharger de cette responsabilité par une clause de non-garantie ; mais nous pensons qu'une clause expresse de non-garantie ne serait pas nécessaire pour décharger le bailleur lorsque les vices de la chose sont apparents.

Le propriétaire doit encore garantir le colon de tout trouble provenant des agissements des tiers. Mais il est

(1) Méplain, nº 148.

simplement tenu à la garantie du trouble de droit et non à la garantie du trouble de fait. Les articles 1725 et 1727, qui admettent cette solution en matière de louage, nous paraissent applicabes. Toutefois, l'article 1726 doit être écarté : ce texte donne au fermier troublé par une action, concernant la propriété du fonds, le droit de demander une diminution proportionnelle du prix de bail. Ici, il n'y a pas de prix du bail, il ne saurait être question de le diminuer.

III. — Le colon n'a pas seulement droit à une jouissance paisible, le bailleur lui doit une jouissance continue. L'obligation, pour ce dernier, d'exécuter certaines réparations découle de ce principe. Il résulte du texte de l'article 3 de la loi du 18 juillet 1889, ainsi que des déclarations du rapporteur, M. Million, que le propriétaire est seul chargé :

1° Des grosses réparations ;

2° Des réparations locatives ou de menu entretien occasionnées par la vétusté ou par la force majeure.

Le colon est donc tenu :

1° Des réparations locatives qui ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par la force majeure ;

2° De toutes réparations rendues nécessaires par sa faute.

Toutefois, même en ce qui concerne les menues réparations mises à la charge du colon, la loi réserve le cas où l'usage des lieux serait contraire : il est, en effet, certaines régions où les réparations locatives des bâtiments habités par le colon sont seules à la charge de ce dernier, le propriétaire étant tenu des réparations locatives des bâtiments servant uniquement à l'exploitation.

IV. — Le bailleur est seul tenu du paiement de l'im-

pôt foncier. Ce principe, affirmé par les travaux préparatoires de la loi de 1889, est implicitement consacré par l'article 2 de cette même loi, qui déclare que le partage des produits du domaine se fait par moitié sans que le colon ait à subir un prélèvement quelconque sur la part lui revenant : mais la loi réserve la stipulation ou l'usage contraires.

Toutefois, si l'on voulait voir dans le colonage partiaire une société, il faudrait, pour être logique, décider que l'impôt, charge de la jouissance, est payable sur la masse sociale, c'est à-dire le faire supporter également par le propriétaire et par le colon.

En fait, d'après une enquête faite par la Société des Agriculteurs de France, le propriétaire est seul chargé de payer la contribution foncière dans presque toutes les parties de la France. Dans quelques départements (Creuse, Dordogne), le colon en paie la moitié ; il en paie la totalité dans la Mayenne, la Vendée et la Vienne.

V. — On s'est demandé si le propriétaire était tenu d'une partie des frais de production. En ce qui concerne les frais de culture proprement dits et notamment la main d'œuvre, la négative est certaine : les domestiques ou journaliers employés par le colon n'ont absolument aucun recours contre le propriétaire pour le paiement de leurs salaires ou de leurs gages, et cela alors même qu'il aurait été convenu dans l'acte de bail que le propriétaire paierait, par exemple, la moitié des gages d'un domestique : dans ce cas, le colon est seul tenu, vis-à-vis de son domestique, de l'intégralité des gages, sauf à se retourner contre le propriétaire pour lui réclamer sa part.

Mais il peut se faire qu'à la suite d'une mauvaise

récolte le colon ait besoin de procéder à l'achat de pailles, foins, engrais, etc... Si la nécessité de ces acquisitions est reconnue, le propriétaire doit y participer dans la mesure de son intérêt dans les bénéfices, c'est-à-dire pour la moitié. On a soutenu que ces dépenses étaient à la charge exclusive du preneur (1) sous prétexte qu'il est seul tenu des frais de culture. Sans doute, d'une façon générale, le bailleur n'a pas à supporter sa part dans les frais d'exploitation ; mais n'oublions pas qu'il participe également aux pertes et aux bénéfices. Or, après une mauvaise année, s'il faut acheter des pailles ou engrais pour réparer la perte subie et donner aux terres les fumures indispensables, il est juste que le propriétaire prenne à sa charge la moitié des dépenses et participe, en somme, à la perte, puisqu'il percevra la moitié des bénéfices.

Ajoutons que lorsque le propriétaire et le colon font une acquisition de ce genre, ils ne sont pas tenus solidairement, car la solidarité ne se présume pas.

SECTION II

DES OBLIGATIONS DU COLON

La loi du 18 juillet 1889, dans son article 4, indique quelques-unes des obligations du colon. L'usage, le Code civil lui en imposent d'autres. Nous allons les examiner

(1) GUILLOUARD, *Louage*, II, n° 620.

suivant qu'on se place avant l'entrée en jouissance, pendant la durée du bail, à l'expiration du bail.

I. — **Avant l'entrée en jouissance,** les obligations du métayer sont peu nombreuses ; la loi est, d'ailleurs, muette sur ce point : on doit, par suite, s'en référer aux usages locaux.

Dans toute la région du Sud-Ouest, où le métayage est très en faveur et où les baux à colonage commencent en général du mois de septembre au mois de novembre, le futur colon est tenu :

1° De faucher, de concert avec le bordiers ortant, de préparer et d'engranger la part des fourrages que celui-ci est obligé de laisser à son départ ;

2° De se rendre sur le lieu de l'exploitation avec un personnel suffisant, lors du dépiquage fait par le bordier sortant, afin d'engranger la paille ou de la mettre en meules, au fur et à mesure qu'elle sort de l'aire ou de la machine à dépiquer ;

3° De procéder aux semences de fourrages destinés à être donnés en vert aux bestiaux l'année suivante.

Nous ne donnons, bien entendu, ces détails qu'à titre d'indication, les usages variant suivant les lieux.

II. — **Pendant la durée du bail,** le colon est tenu de nombreuses obligations :

1° Il doit, en premier lieu, habiter la métairie. C'est ce que décide, en termes formels, la loi de 1889 : *Il doit se servir des bâtiments d'exploitation qui existent dans les héritages qui lui sont confiés et résider dans ceux qui sont affectés à l'habitation* (art. 4, *in fine*). Avant la loi de 1889, il était d'un usage constant que le colon partiaire fixât sa résidence sur le lieu même de l'exploitation, mais aucun texte ne lui imposait cette

obligation d'une manière formelle. Il est désormais tenu de se conformer à cette obligation, qui découle de la nature même du contrat; car elle facilite la haute surveillance du propriétaire sur les agissements du colon et sur la part lui revenant dans la récolte ; « c'est » à la fois une garantie du partage et de la conservation » des bâtiments » (1).

2° Le colon doit encore garnir la métairie des bestiaux et des instruments aratoires nécessaires à son exploitation. Cette obligation lui est imposée par l'article 1766 du Code civil que l'article 13 de la loi de 1889 déclare applicable au bail à colonage.

Toutefois, le bétail appartient, en général, au propriétaire, qui le confie au colon par un contrat accessoire de cheptel. Ce point particulier sera examiné d'une manière spéciale, à la fin de cette étude, dans un appendice ;

3° L'article 1763 du Code civil dispose que *celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur ne peut ni sous-louer, ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail.* Nous savons que la considération de la personne du preneur a une importance capitale dans la formation du contrat, à tel point que l'erreur du bailleur sur ce point est un vice radical du consentement. Il était tout naturel que, après avoir été choisi pour ses qualités propres, le colon ne pût céder son droit et se substituer un tiers dans l'exploitation. Lui donner une telle faculté eut été aller à l'encontre de la nature même de notre contrat

(1) Rapport de M. Millon.

et méconnaître les principes essentiels qui régissent sa formation.

Si le colon contrevenait à cette obligation, le bailleur pourrait demander la résiliation du bail et obtenir des dommages-intérêts (art. 1764).

De ce que le colon ne peut ni céder son bail, ni sous-louer, on ne doit pas en conclure qu'il soit obligé d'exécuter lui même tous les travaux qui sont à sa charge ; cela serait le plus souvent impossible ; la nécessité exige qu'il emploie sa famille, ses serviteurs ou ses ouvriers ; ce que la loi veut, c'est qu'il conserve la direction des travaux et qu'il soit ainsi intéressé au résultat dans la mesure fixée par le bail ; c'est en cela que consistent les garanties sur lesquelles le propriétaire a compté et que la cession ou la sous-location feraient disparaître ;

4° L'article 1766 impose au colon partiaire une quatrième obligation, celle de ne pas abandonner la culture, c'es-à-dire de rester à la métairie d'une façon normale et régulière. Outre la déplorable habitude qu'ont nos métayers de courir constamment les foires sans prétexte plausible, il en est d'assez peu scrupuleux pour aller à la journée, faire des charrois ou des labours pour le compte de tiers et cela avec le bétail de la métairie. C'est en vue de réprimer de tels excès que l'article 1766 donne au propriétaire la faculté de faire résilier le bail. Sans doute, lorsque les travaux de l'exploitation ne sont pas en souffrance, le métayer peut user modérément du bétail, pour son propre compte, mais il ne doit jamais l'employer au service d'autrui ;

5° *Le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été*

donnée par le bail. (Art. 4 de la loi du 18 juillet 1889.) Cette disposition reproduit à peu près l'article 1728 du Code civil ; ce texte, qui est relatif au fermier, dispose que le fermier est tenu d'user de la chose en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail *ou suivant celle présumée par les circonstances.* Les auteurs de la loi de 1889, en supprimant ce membre de phrase qui laissait une certaine latitude d'appréciation relativement à la destination de la chose louée, ont voulu que, dans le colonage partiaire, cette obligation fut plus étroite que dans le bail à ferme. Le colon ne pourrait donc, sans l'assentiment du propriétaire, changer l'assolement de la métairie ni transformer la culture. Mais il peut — c'est son intérêt et même son devoir — faire des améliorations, essayer une nouvelle méthode, etc... Il est difficile de préciser exactement les limites du champ d'initiative du colon : c'est au juge à apprécier dans quel cas particulier le colon tombe sous le coup de l'article 4 ;

6° Le métayer doit s'acquitter régulièrement des prestations accessoires qui lui sont imposées par la convention (œufs, volailles, etc...) ;

7° Il doit faire, pour le compte du propriétaire, le nombre de charrois stipulés par le bail, moyennant la rétribution convenue (en général la nourriture). S'il s'agit de charrois nécessités par les réparations des bâtiments de la métairie, l'usage veut que le colon les accomplisse sans rétribution aucune ;

8° Le colon doit procéder, d'une manière régulière, à l'entretien et au curage des fossés de la métairie, l'entretien des grands fossés et des ruisseaux restant à la charge exclusive du propriétaire ;

9° L'article 4 de la loi de 1889 déclare applicable au colon partiaire l'article 1768 du Code civil, aux termes duquel *le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds.* Le propriétaire n'étant pas toujours sur ses terres, il était juste que son bordier fut obligé de lui signaler les empiètements de diverse nature qui peuvent être commis par des tiers. S'il n'était pas averti en temps utile de ces agissements, le propriétaire pourrait perdre irréparablement le droit d'agir et subirait de ce chef une perte parfois considérable.

La jurisprudence admet que la disposition de l'article 1768 ne doit pas être rigoureusement renfermée dans ses termes, mais qu'elle doit être plutôt généralisée et étendu par analogie à tous les cas semblables. Ainsi, bien qu'il n'y ait pas eu une usurpation proprement dite, s'il s'était produit une entreprise quelconque, un fait portant atteinte au droit de propriété, le bordier serait obligé d'en avertir le propriétaire. Tel serait le cas où un propriétaire voisin s'opposerait à l'exercice d'une servitude affectant son fonds au profit de la métairie ; de même si un voisin prétendait exercer sans droit une servitude sur les dépendances de la métairie.

L'article 1768 ajoute que le preneur doit avertir le propriétaire *dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation, suivant la distance des lieux.* Quant à la forme de cet avertissement, elle n'est pas fixée par la loi : le colon peut donc prévenir le propriétaire verbalement, par écrit ou par huissier, peu importe ; sa responsabilité est dégagée dès qu'il a averti ;

10° Le colon est-il responsable de l'incendie des bâtiments de la métairie ? Cette question, dont la solution dépendait de la nature que l'on reconnaît au contrat de colonage, a été vivement controversée en doctrine et en jurisprudence. Ces divergences n'ont cessé qu'avec la loi de 1889, qui a tranché la question.

Avant la mise en vigueur de cette loi, tous les auteurs qui attribuaient au colonage le caractère d'un louage appliquaient au colon partiaire l'article 1733 du Code civil, aux termes duquel le preneur est responsable de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit, ou force majeure, ou par vice de construction (1). Pour ceux qui faisaient du colonage une société, les uns écartaient absolument l'article 1733 (2) ; les autres, plus nombreux, faisaient application de ce texte, car, à leur avis, l'article 1733 n'est pas une disposition exceptionnelle et dérogatoire au droit commun qui doive être rigoureusement restreinte au louage : ce n'est que l'application à un cas particulier d'une règle plus générale qui embrasse tous les cas dans lesquels une personne a reçu d'une autre une chose qu'elle doit lui rendre après l'avoir possédée un certain temps (3).

L'article 4 de la loi de 1889 a modifié la responsabilité du colon partiaire dans un sens beaucoup plus favorable. L'article 1733 n'est, en effet, aussi sévère pour le

(1) Colmet de Sauterre, t. 7, n° 213 *bis*. — Nîmes, 14 août 1850 (Dal., 51, 2, 144). — Pau, 27 avril 1880 (Dal., 86, 2, 2). — Riom, 19 novembre 1884 (Dal., 86, 2, 5).

(2) Limoges, 21 février 1839 et 6 juillet 1840 (Sir., 41, 2, 167).

(3) Dalloz, Rép. V° *Louage à col. part.*, n° 23. — Troplong, *Louage* n° 366.

fermier que parce que le propriétaire, absolument étranger aux conditions de l'exploitation, n'a aucun moyen pratique de veiller à la conservation de sa chose. Bien différente est la situation du bailleur dans le colonage partiaire : « Le propriétaire ne se dépouille » pas entièrement de la jouissance de sa chose ; il con- » serve un droit de surveillance et même de direction » générale ; il est donc juste que, quant à la conserva- » tion de la chose, on reste dans les termes du droit » commun et qu'on n'édicte pas, pour ce cas, une légis- » lation d'une sévérité exceptionnelle » (1).

Aussi l'article 4 de la loi de 1889 dispose-t-il que le preneur *répond de l'incendie... à moins qu'il ne prouve qu'il a veillé à la garde et à la conservation de la chose en bon père de famille.* La seule difficulté qui subsiste repose sur la question de savoir quelle est la preuve qui est mise en fait à la charge du colon. Fallait-il se borner à lui demander d'établir que, d'une manière générale, et en dehors de tout fait précis, il avait agi, eu égard à la conservation de la chose, en bon père de famille ? C'eut été, semble-t-il, réduire la disposition de l'article 4 à l'état de lettre morte. Comment apprécier, à l'aide d'une enquête, si le colon s'est exactement conformé à une obligation aussi vague ? Il vaut mieux décider, et la jurisprudence semble entrer dans cette voie, que le colon partiaire qui veut échapper à la responsabilité d'un incendie doit prouver un ensemble de faits assez précis pour permettre au tribunal d'apprécier s'il a réellement veillé en bon père de famille à la garde et à la conser-

(1) Rapport de M. Million.

vation de la chose : la loi a voulu simplement indiquer l'objet de la preuve imposée au colon ; elle n'a pas déterminé les moyens à employer pour fournir cette preuve (1).

III. — **A l'expiration du bail,** le colon sortant est tenu des obligations suivantes :

1° Aux termes de l'article 1777 du Code civil que la loi de 1889 déclare applicable au colon partiaire (art. 13), *le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante ; et, réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire. Dans l'un et l'autre cas, on doit se conformer à l'usage des lieux ;*

2° De même, l'article 1778, également applicable au colon, dispose que le *fermier sortant doit laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance ; et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire peut les retenir suivant l'estimation.* Les pailles, foins et engrais appartiennent au fonds et ne sauraient être distraits par le métayer qui doit les laisser, à son départ, dans les bâtiments de la métairie. Toutefois, dans la période qui s'écoule entre la récolte et la sortie du colon, celui-ci a le droit d'user des pailles et des foins, pour la nourriture du bétail, mais dans une proportion raisonnable. L'usage des

(1) Toulouse, 20 mars 1894 (Dal., 55, 2, 318).

lieux fixe, en général, la quantité de fourrages dont le colon peut disposer (1) ;

3° Le colon, débiteur d'un corps certain, doit rendre la métairie dans l'état où elle se trouvait lorsqu'il l'a prise. Afin de faciliter la preuve, il est bon qu'au moment de l'entrée en jouissance on dresse un état des lieux. Du reste, les articles 1730 et 1731 du Code civil, relatif à cet état des lieux, sont applicables au colonage partiaire (art. 4 de la loi de 1889). Il faut décider, en conséquence, que s'il n'a pas été dressé d'état des lieux, le colon est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives; il doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

SECTION III

DES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE ET DU COLON VIS-A-VIS DES TIERS

On s'est demandé si les tiers créanciers du colon ou du propriétaire, à raison d'une dette contractée dans l'intérêt de l'exploitation, pouvaient réclamer le paiement indistinctement au propriétaire ou à son bordier, alors même que celui des deux qui est poursuivi ne serait pas personnellement obligé. La solution de cette

(1) Dans un grand nombre de départements, il est d'usage qu'à défaut de conventions écrites, la quantité de fourrages que pourra raisonnablement faire consommer le colon, pendant la dernière année du bail, est de cinq cents kilogrammes par paire de bestiaux de travail.

question découle naturellement des principes auxquels nous nous sommes référés jusqu'ici. Nous savons, d'une part, qu'il n'y a aucune solidarité entre le maître et le métayer, car la solidarité ne se présume pas. D'autre part, le métayage ne constitue pas une société : du reste, serait-il une société, que tout le monde admet que cette société n'a pas la personnalité civile (1). Pour déterminer le véritable débiteur, il faut rechercher dans l'intérêt de qui la dépense a été faite : les dépenses qui rentrent exclusivement dans les obligations du métayer et qui ont été faites par lui ne sauraient entraîner aucune poursuite personnelle contre le propriétaire. De même ce dernier doit être seul recherché pour les dépenses qu'il a faites lui-même et qui résultent de l'exécution de ses obligations personnelles.

Que si, au cours de l'exploitation, un accident frappait un ouvrier ou journalier à la solde du colon, ce dernier seul pourrait être recherché, mais seulement s'il y avait faute de sa part et conformément au droit commun. En effet, la loi du 9 avril 1898 relative aux responsabilités des accidents dont les ouvriers sont victimes dans leur travail est, en principe, étrangère aux accidents survenus au cours des travaux agricoles. Elle ne reçoit son application que si l'accident est occasionné par l'emploi de machines agricoles mues par des moteurs inanimés (loi du 30 juin 1899, article unique) et encore est-il nécessaire que l'accident soit le résultat direct et immédiat de l'emploi de la machine, qu'il existe une corélation étroite entre l'accident et l'emploi du moteur. Ainsi, il a été jugé qu'un individu chargé de

(1) Toulouse, 30 décembre 1882.

transmettre aux pourvoyeurs d'une machine à dépiquer les gerbes d'une meule et qui tombe du haut de la meule ne saurait se prévaloir de la législation nouvelle (1).

Quoi qu'il en soit, dans tous les cas où la victime d'un accident pourrait, suivant les circonstances, intenter une action en responsabilité, c'est au métayer seul qu'elle pourrait s'adresser : aucun recours n'est ouvert contre le propriétaire. Tous les travaux à exécuter dans une métairie sont à la charge exclusive du bordier : celui-ci est responsable de leur bonne exécution et doit prendre toutes les mesures nécessaires à la sécurité du personnel qu'il emploie.

Que penser des délits et des quasi-délits commis par le métayer ? La responsabilité civile résultant d'un délit ou d'un quasi-délit est personnelle en principe ; mais un maître est responsable des délits ou quasi-délits de son domestique. Or, un métayer est, sauf le droit général de direction du propriétaire, absolument indépendant ; il n'est pas le domestique du propriétaire et, dès lors, il est seul responsable de ses actes (2).

Mais si, dans une circonstance particulière et déterminée, le métayer, en dehors de sa qualité propre de colon partiaire, agissait comme domestique ou préposé du propriétaire, c'est celui-ci qui devrait être déclaré responsable des faits délictueux commis par le métayer dans cette circonstance spéciale. Ainsi, le propriétaire d'un taureau a été, avec raison, déclaré responsable des

(1) Riom, 3 décembre 1900. (Dal., 1901, 2, 61).

(2) Toulouse, 5 avril 1865. (Dal., 66, 5, 415). — Grenoble, 19 juin 1866. (Dal., 66, 2, 196).

blessures que cet animal avait faites à des personnes, alors qu'il était ramené par un métayer d'un concours agricole où il avait été exposé au nom du propriétaire (1).

(1) Bordeaux, 10 mai 1874. (Sir., 74, 2, 252. — Dal., 75, 2, 67).

CHAPITRE V

Des droits résultant du Contrat de Métayage

SECTION PREMIÈRE

DES DROITS DU PROPRIÉTAIRE

En dehors du droit au partage des fruits et aux diverses prestations accessoires qui lui sont assurées par le contrat, le propriétaire a un droit de direction générale et le droit de chasse et de pêche. L'exercice de ces divers droits est garanti par un privilège et par certains moyens d'exécution.

Le bailleur a la *surveillance des travaux et la direction générale de l'exploitation, soit pour le mode de culture, soit pour l'achat et la vente des bestiaux* (loi du 18 juillet 1889, art. 5). Tandis que, dans le bail à ferme, le fermier administre et cultive, comme il l'entend, la propriété dont il a la jouissance exclusive, il n'en est pas de même ici : la jouissance et l'exploitation de la

terre restent communes ; propriétaire et métayer sont également intéressés à l'amélioration du sol, au rendement annuel de la métairie. « Il importe que le maître » puisse, par ses avis, par son intelligence, et aussi » quelquefois par des avances qu'il promet, concourir » à donner à la culture une direction qui peut se tra- » duire par un rendement supérieur dont le colon » profite comme lui » (1).

Est-ce à dire que le propriétaire puisse aller dans tous les cas et toujours à l'encontre des vues du métayer et l'obliger, suivant ses fantaisies, à exploiter la métairie de telle ou telle façon que le colon juge dangereuse ou peu productive, à faire tel ou tel travail inopportun ? Le propriétaire peut-il, par l'exercice normal de son droit de direction, annihiler d'une façon complète et absolue la volonté du colon, qui deviendrait ainsi un simple valet ? Non certes, le colon conserve, en général, sa liberté d'action ; il peut agir suivant les inspirations de son initiative personnelle, il peut discuter les ordres du propriétaire, lui opposer la force d'inertie et aller même jusqu'au refus d'obéir (2). Mais le juge saisi d'une difficulté de ce genre doit se montrer très circonspect : « Il entend les observations des par- » ties, il prononce dans sa sagesse. En général, il doit » se montrer réservé à l'égard des innovations et » rejeter la demande du propriétaire toutes les fois » qu'il ne peut l'appuyer d'une expérience bien établie » et d'une notoriété bien constatée » (3).

(1) Rapport de M. Million.
(2) Bourges, 7 décembre 1885. (Sir., 86, 2, 107).
(3) Méplain, nº 184.

Du reste, le droit de direction du propriétaire doit être exercé d'une manière très générale et concernant seulement la conduite du domaine dans son ensemble. Il ne saurait s'appliquer aux détails minutieux des divers travaux de la ferme, sans de très grands inconvénients et sans amener entre les parties des vexations et des tracasseries. Le maître doit avoir assez de tact pour comprendre jusqu'où peut aller son droit et pour rester dans les limites que la raison et le sentiment exact de la situation doivent lui imposer.

Mettant fin à des hésitations qui s'étaient produites tant en doctrine qu'en jurisprudence, l'article 5 de la loi de 1889 décide *in fine* que les droits de chasse et de pêche appartiennent exclusivement au propriétaire. Ces deux droits constituent un attribut spécial du droit de propriété d'un caractère particulier. A raison de leur nature et de leur objet, ils devaient en toute équité être réservés au propriétaire.

Les divers droits du propriétaire auraient été quelquefois illusoires, si la loi n'était venue à son aide en lui donnant de solides garanties. Dissipant un doute qui s'était élevé dans quelques esprits et qu'on retrouve dans quelques arrêts, l'article 10 de la loi du 18 juillet 1889 déclare que *le bailleur exerce le privilège de l'article 2102 du Code civil sur les meubles, effets, bestiaux et portions de récolte appartenant au colon, pour le paiement du reliquat du compte à rendre par celui-ci.*

Sur quels objets porte le privilège ; quelles créances il garantit, quel est son rang ? Telles sont les trois questions que nous devons examiner.

I. — *Sur quels objets il porte.* — L'article 10 précité

énumère les divers objets qui sont atteints par le privilège ; cette énumération n'est pas limitative, et l'on doit décider que le privilège porte, d'une manière générale, sur le prix de tout ce qui garnit la métairie et de tout ce qui sert à son exploitation. Il frappe la part du colon dans la récolte de l'année, les récoltes des années précédentes engrangées dans la métairie, mais seulement à titre d'objets garnissants. Les meubles garnissant la métairie et déplacés sans le consentement du propriétaire sont également atteints à la condition que la revendication ait été faite dans un délai de quarante jours (art. 2102, § 1, *in fine*). Enfin, pour les récoltes de l'année encore pendantes, le propriétaire peut agir par la voie de la saisie-brandon sur la part appartenant au métayer.

II. — *Quelles créances il garantit.* — Du texte même de l'article 10, il faut conclure qu'en principe le privilège garantit toute créance du propriétaire contre le colon, à la condition que cette créance soit née de l'exécution même du bail. On doit combiner cette disposition avec l'article 1er de la loi du 19 février 1889 qui dispose que le privilège accordé au bailleur d'un fonds rural par l'article 2102 ne peut être exercé, même quand le bail a acquis date certaine, que pour le fermage des deux années échues, de l'année courante et de l'année à suivre.

Comment appliquer cette règle à notre contrat ? Ici, il n'y a pas de fermage ; c'est donc la part de fruits revenant au propriétaire qui est garantie par le privilège. Si cette part de fruits existe en nature, le propriétaire a sur elle un véritable droit de propriété et le privilège devient absolument inutile. Ce n'est que dans le cas où

les fruits revenant au propriétaire ont été vendus par le colon que le privilège en garantit la valeur.

Les autres prestations accessoires dues par le colon sont également garanties par le privilège. Il en est de même des réparations locatives faites par le propriétaire, de ses propres deniers, et que la convention, la loi ou l'usage mettent à la charge du colon. En exécutant ces réparations dont il n'était pas tenu, le propriétaire a fait une sorte d'avance au bordier : il est juste que cette créance soit garantie comme les autres.

C'est dire que le privilège de l'article 2102 garantit toutes les avances faites par le propriétaire à son métayer pour lui permettre de mener l'exploitation à bonne fin. Toutefois cette opinion n'est pas admise par tout le monde : le privilège, dit-on, n'existe que pour ce qui concerne l'exécution même du bail ; or, on n'a pu penser, au moment du contrat, aux avances qui pourraient être faites par le propriétaire. Nous répondrons que si une telle opinion triomphait, c'en serait fait du colonage ; le propriétaire ne consentirait jamais la moindre avance s'il n'était certain de rentrer dans ses déboursés, et cette sécurité qu'il demande justement, le privilège la lui donne. Du reste, en dehors de cet argument, excellent en théorie, mais qui, juridiquement, pourrait paraître douteux, le texte même de l'article 10 nous paraît formel : il dispose, en effet, que le privilège garantit le paiement du reliquat du compte à rendre par le colon. Or, les avances n'entrent-elles pas en compte ? Ne sont elles pas inscrites sur les registres des parties ? Au moment du règlement définitif ne sont-elles pas comptées ? Voilà, nous semble-t-il, plus de raisons qu'il n'en faut pour décider que le privilège les

garantit au même titre que les autres créances du propriétaire contre le colon (1).

III. — *Quel est son rang.* — Le rang du privilège est déterminé par les principes généraux qui régissent la matière. C'est dire, notamment, que le privilège du propriétaire est primé par le privilège garantissant les sommes dues pour semences et frais de récolte (art. 2102), ainsi que le privilège des domestiques (art. 2101). Mais il est préféré au privilège du vendeur de meubles garnissant la métairie, si le propriétaire est de bonne foi (art. 2102, § 4).

Pour assurer au propriétaire l'exercice de son privilège, la loi lui donne un droit de saisie-gagerie, en vertu duquel, sans permission du juge et un jour après sommation faite par huissier, il peut saisir-gager les meubles et divers objets garnissant la métairie sur lesquels porte le privilège (art. 819 du Code de procédure civile).

Moyennant un titre exécutoire, qui ne peut résulter que d'un jugement, le propriétaire peut encore agir par la voie de la saisie-exécution.

Quel que soit le moyen employé, la loi fait au propriétaire une faveur spéciale dans l'article 593 du Code de Procédure civile. Tandis que l'article 592 du même Code énumère certains objets qu'il déclare par leur nature même insaisissables, l'article 593 fait fléchir cette règle en faveur des créances résultant de fermages, et il importe peu que ces fermages soient payés en argent ou en nature. Qu'il s'agisse d'un bailleur dans le

(1) En ce sens : Lyon, 9 juillet 1860. (Dal., 60, 5, 340). — Alger, 25 juin 1878. (Dal., 79, 2, 209).

bail à ferme ordinaire ou d'un propriétaire de biens soumis au colonage partiaire, l'article 593 doit recevoir son application.

SECTION II

DES DROITS DU MÉTAYER

Le droit essentiel et principal du colon partiaire porte sur la part des récoltes et des fruits de la métairie qui lui est attribuée par la convention ou par la loi : nous savons que cette part, en général, est égale à celle du propriétaire.

Le colon a, de plus, un droit exclusif de propriété sur les animaux de basse-cour qu'il a élevés, à la condition de payer les rentes convenues. Il en serait autrement s'il avait été convenu que le bordier ne paierait pas de rentes, mais que les animaux élevés par lui seraient partagés.

Si la métairie contient des bois taillis, le métayer n'a aucun droit sur leur produit. Il perçoit, en effet, la moitié des récoltes parce que celles-ci sont le fruit de son travail et de ses soins ; il ne peut prétendre aux produits purement naturels qui ne demandent aucune espèce de travail, comme les bois. Le seul droit du colon consiste à émonder les gros arbres de la métairie, à tailler les haies et à user du bois provenant de ces divers travaux pour son usage personnel (1).

(1) Méplain, n° 144.

Les articles 1769, 1770 et 1771 du Code civil donnent au fermier le droit de demander une remise du prix du fermage lorsque la moitié au moins de la récolte a été enlevée par cas fortuit. On aurait pu se demander si un pareil droit appartenait au colon partiaire. Afin d'éviter toute fausse interprétation de ces articles, la loi du 18 juillet 1889 dispose que *si dans le cours de la jouissance du colon, la totalité ou une partie de la récolte est enlevée par cas fortuit, il n'a pas d'indemnité à réclamer du bailleur ; chacun d'eux supporte sa portion correspondante dans la perte commune.* Cette exception du principe posé dans les articles 1769 et suivants est dans la nature des choses. Puisque les parties profitent par portions égales des bénéfices, l'équité veut qu'elles subissent également les pertes. A ce point de vue spécial, le bail à colonage s'écarte entièrement du louage pour se rapprocher du contrat de société.

CHAPITRE VI

Dissolution du Contrat de Colonage

SECTION PREMIÈRE

CAUSES DE DISSOLUTION

Le contrat de colonage se dissout par des causes normales ou accidentelles.

I. — *Causes normales.* — Les causes normales de dissolution sont l'arrivée du terme fixé et le congé.

1° Lorsque le bail à colonage a été consenti pour une durée déterminée, l'arrivée du terme entraîne *ipso facto* la dissolution du contrat.

2° Si le contrat a été fait pour une durée indéterminée, l'une des parties peut y mettre fin par le congé. La forme du congé n'est pas fixée : le moyen le plus simple et le plus sûr est de le faire notifier par acte d'huissier.

La preuve du congé est, d'ailleurs, faite d'après les principes que nous avons adoptés dans nos explications sur la preuve de l'existence même du contrat.

Pour être valable, le congé doit être donné dans les délais d'usage. Suivant un usage à peu près universellement admis, il faut qu'il s'écoule un délai de six mois entre le jour où la notification est faite et celui où la dissolution doit s'accomplir. Dans tous les cas, cette dissolution ne peut pas intervenir, de par le congé, en temps inopportun, c'est à-dire de façon à priver une des parties d'un bénéfice sur lequel elle était légitimement en droit de compter. Elle se produirait à contretemps toutes les fois qu'elle aurait pour effet d'attribuer au colon des bénéfices en le déchargeant du travail, ou de lui laisser la charge du travail en le privant des bénéfices qui y correspondent (1). Or, la balance entre les travaux et les bénéfices ne peut être faite qu'à l'expiration de l'année courante : c'est seulement à ce moment que le contrat pourra être résolu.

II. — *Causes accidentelles.* — Il peut se faire qu'à la suite de circonstances qu'on n'avait pu prévoir lors de la conclusion du contrat, la résiliation devienne inévitable. La loi de 1889 indique quelques-unes des causes qui entraînent ainsi la résiliation.

1° *Si pendant la durée du bail les objets qui y sont compris sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit* (art. 8). Cette règle admise pour le cas de bail à ferme (art. 1722 du Code civil) devait *a fortiori* être adoptée en matière de métayage. En conséquence, si les terres d'une métairie riveraine d'un fleuve venaient à être emportées par les eaux, si une inondation venait à les frapper de stérilité en les couvrant de sables arides ou de galets, le contrait serait

(1) Méplain, n° 315.

résilié de plein droit. Il en serait de même au cas d'expropriation pour cause d'utilité publique (1).

L'article 8 continue ainsi : *s'ils ne sont détruits qu'en partie, le bailleur peut se refuser à faire les réparations et les dépenses nécessaires pour les remplacer ou les rétablir. Le preneur et le bailleur peuvent, dans ce cas, suivant les circonstances, demander la résiliation.* La faculté que la loi laisse au propriétaire de se refuser à faire les réparations nécessaires s'explique et se justifie aisément par cette considération que les travaux pourraient l'entraîner dans des frais disproportionnés avec l'intérêt qu'il peut avoir à la continuation du colonat (2).

D'ailleurs, pour que la résiliation soit possible, il faut que la perte soit assez importante pour faire présumer que le contrat n'aurait pas eu lieu si les choses eussent été en cet état au moment où il a été conclu.

Remarquons que la règle admise par la loi de 1889, au cas de perte partielle, diffère sensiblement de la règle posée par l'article 1722. Tandis que ce texte donne au fermier le droit de demander ou la résiliation ou une diminution du prix du bail, l'article 8 ne laisse au métayer d'autre alternative que la résiliation ou la continuation pure et simple du contrat. Il ne saurait, en effet, être question ici de la diminution du prix du bail.

2° Que penser de la mort de l'une des parties ? Avant la loi de 1889, la solution pouvait être douteuse. Si l'on considérait le colonage comme une société, il fallait

(1) Aubry et Rau, IV, § 369.
(2) Rapport de M. Million.

rigoureusement admettre que la mort du propriétaire ou celle du colon entrainaient indistinctement la dissolution du contrat. Mais les partisans de ce premier système avaient reculé devant une pareille conséquence (1) : ils assimilaient le colonage partiaire à une société en commandite par actions dans laquelle le propriétaire serait l'actionnaire, le contrat ayant été formé, à son égard, *intuitu negotii,* tandis que le colon serait le gérant choisi *intuitu personæ.* On a fait observer avec raison que « l'argumentation de M. Troplong » n'est peut-être pas irréprochable quand il dit que » c'est par une exception formelle que l'article 1865, qui » dissout la société au décès de l'un quelconque des » associés, n'est pas applicable au propriétaire et que ce » n'est que par l'effet de semblables exceptions que les » sociétés commerciales peuvent durer après le décès » des actionnaires anonymes ou commanditaires. » Outre que les exceptions sont de droit étroit et que la » loi n'a nulle part formulé celle dont il s'agit, il faut » reconnaître que le propriétaire doit plutôt être com- » paré à un associé en nom collectif qu'à un action- » naire, avec d'autant plus de raison que ceux qui » suivent l'opinion de M. Troplong le font d'ordinaire » gérant de la société » (2).

Pour les partisans du système qui fait du colonage un louage de choses, l'article 1742 du Code civil donnait la solution : ni la mort du bailleur, ni celle du preneur n'entraînait la résolution du contrat, sauf au bailleur à la demander si les héritiers du preneur ne présentaient

(1) Troplong, *Société*, n° 887. — Méplain, n° 314.
(2) Latreille, *Revue critique*, t. XXV, p. 339.

pas les conditions désirables pour la bonne exécution du bail (1).

Pour ceux qui, comme nous, voyaient dans le colonage un contrat mixte, la mort seule du colon mettait fin au contrat. Le propriétaire qui n'intervient ici que pour remettre la métairie dans les mains du colon, c'est-à-dire pour fournir le capital, ne contracte aucune obligation qui ne puisse, par sa nature, passer à ses héritiers. Il peut parfaitement se substituer, s'il le juge à propos, un préposé quelconque, régisseur ou fermier général : dès lors, sa mort ne peut exercer aucune influence sur l'existence du contrat qui doit continuer jusqu'au terme fixé par la convention. Il en est tout autrement du colon ; nous savons que la considération de sa personne a joué un rôle important dans la formation du contrat ; ses héritiers peuvent être incapables de continuer l'exploitation et le bail doit être résilié. C'est ce qu'ont très bien compris les auteurs de la loi de 1889, dont l'article 6 dispose que *la mort du bailleur de la métairie ne résout pas le bail à colonat ; ce bail est résolu par la mort du preneur.*

3° Comme tout contrat, le bail à colonage partiaire peut être résolu pour inexécution des conditions.

4° Au cas d'éviction du bailleur, le bail devra être respecté pourvu qu'il n'excède pas les bornes d'une bonne administration ; encore faut-il que le propriétaire apparent et le preneur aient été de bonne foi.

5° Au cas de vente de la métairie, l'acheteur peut demander la résiliation, si le bail n'est pas écrit ou n'a pas acquis date certaine qui lui soit opposable.

(1) Aubry et Rau ; IV. n° 371.

Le bail aurait-il date certaine, le nouveau propriétaire peut encore résilier si cette faculté a été réservée par le bailleur primitif au bénéfice d'un acquéreur éventuel. Ce dernier pourra donc donner congé au colon en se conformant à l'usage des lieux et non plus en observant le délai d'un an imparti par l'article 1748 à l'acquéreur d'un bien rural donné à ferme. La résiliation en cas de vente est régie, au surplus, par les articles 1743, 1749, 1750 et 1751 du Code civil (art. 7 de la loi de 1889).

6° Le contrat de colonage est encore dissous par la confusion sur la même tête des qualités de propriétaire et de métayer.

7° Il peut enfin être résilié en cas de mutuel dissentiment des parties.

SECTION II

EFFETS DE LA DISSOLUTION

Lorsque le contrat de colonage est dissous par une cause normale et naturelle, congé ou arrivée du terme convenu, il y a simplement lieu à un règlement de comptes entre les parties.

L'exploitation de la métairie a donné lieu à une série d'opérations nombreuses et variées, à une succession de ventes, d'achats faits en commun, d'avances en argent ou en nature faites au bordier par le propriétaire.

Cette sorte de compte-courant établi entre les parties doit être arrêté ; la liquidation de leurs dettes respectives est devenue nécessaire.

Comment établir d'une manière exacte la situation définitive du propriétaire et du colon vis-à-vis l'un de l'autre ? Le moyen le plus régulier est la production du livret sur lequel ont été inscrites, à mesure qu'elles se produisaient, les diverses opérations qui ont été faites. La loi de 1889 n'impose pas, à tort, croyons-nous, la tenue du livret ; mais elle lui attribue une importance considérable lorsqu'elle décide, dans son article 11 *in fine, que le juge statue sur le vu des registres des parties.*

Ajoutons que ce règlement de comptes, inévitable au moment de la dissolution du contrat, peut être demandé par l'une des parties à la fin de chaque année (art. 11). Il est, d'ailleurs, de l'intérêt des parties que ce règlement soit fait aussi souvent que possible afin de ne pas laisser à la charge de l'une d'elles, et surtout du colon, un arriéré qui s'accroît chaque année et qui peut entraîner parfois la ruine complète du débiteur ou tout au moins le décourager en ne lui laissant pas entrevoir la possibilité de sa libération.

Au cas de résiliation pour une cause accidentelle, on doit également procéder au règlement de comptes ; mais, en outre, il y a lieu, dans certaines circonstances particulières, à des indemnités dues tantôt au colon par le propriétaire, tantôt à ce dernier par le colon.

De la combinaison des articles 6, 7 et 8 de la loi du 18 juillet 1889 il résulte qu'il peut y avoir indemnité au profit du colon ou de ses héritiers dans trois cas :

1° Au profit du colon lorsque, au cas de perte partielle,

le bailleur se refuse à exécuter les réparations nécessaires et que la résiliation est prononcée ;

2° Au profit du colon, au cas où l'acquéreur, usant de la réserve faite dans le contrat, en demande la résiliation ;

3° Au profit des héritiers du colon, au cas de résiliation du contrat par la mort de ce dernier.

Dans ces trois cas, le colon ou ses héritiers ont droit à une indemnité pour les impenses extraordinaires qui auraient été faites, jusqu'à concurrence du profit qui aurait pu en résulter pour eux pendant la durée entière du bail. Cette règle est la conséquence du principe que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui : le colon a fait des impenses considérables en vue d'une amélioration utile, mais dont on ne peut retirer les bénéfices que plus tard ; la résiliation survient avant que les travaux exécutés et les dépenses faites aient produit un résultat ; il est juste que le colon reçoive une indemnité représentant le bénéfice qu'il devait légitimement espérer et dont le propriétaire aurait seul profité.

Est-ce à dire que l'indemnité ne soit possible que dans ces trois cas spéciaux prévus par la loi de 1889 ? Nous ne le pensons pas et nous déciderons que toutes les fois que la résiliation du contrat sera inopinée ou intempestive, il y aura lieu, suivant les circonstances, à une indemnité au profit du colon ou de ses héritiers.

Réciproquement, lorsque le contrat de colonage sera dissous par le fait du colon, il y aura lieu à indemnité au profit du propriétaire lorsque la dissolution, par les circonstances particulières dans lesquelles elle se produira, sera de nature à lui faire éprouver un préjudice appréciable. Ainsi le colon, sans motif sérieux,

abandonne la métairie dans le cours de l'année sans prévenir le propriétaire. Le préjudice est d'autant plus grave qu'à ce moment il est impossible de remplacer le colon, les mutations de métayers n'ayant lieu qu'aux époques fixées par l'usage : le propriétaire a droit à une indemnité dont l'évaluation est laissée à l'appréciation du juge.

On peut donc conclure, d'une manière générale, que toutes les fois que la résiliation du contrat entraînera un préjudice quelconque à l'égard de l'une des parties, l'autre lui en devra la juste réparation.

CHAPITRE VII

De la sanction des droits et obligations résultant du Bail à Colonage partiaire

SECTION PREMIÈRE

NATURE DES ACTIONS ET COMPÉTENCE

Quel est le tribunal compétent pour connaître des actions nées du contrat de colonage partiaire ? Nous distinguerons suivant qu'il s'agira de déterminer la compétence *ratione personæ* ou la compétence *ratione materiæ*.

I. — *Compétence ratione personæ.* — Rechercher quelle est la compétence *ratione personæ,* c'est se demander dans quel lieu le débat doit être porté. Les principes généraux, en cette matière, nous sont donnés par l'article 59 du Code de procédure civile qui décide que le défendeur doit être assigné devant le tribunal de son domicile ou devant le tribunal de la situation de l'objet litigieux suivant qu'il s'agit d'une action personnelle ou d'une action réelle ; en matière mixte, le demandeur a le choix entre les deux tribunaux.

Si nous déterminons le caractère des actions nées de notre contrat, nous trancherons par là même la question de compétence.

On admet généralement que l'apport de jouissance fait par le propriétaire constitue un droit réel : d'où toute action du colon contre le bailleur relative à cet apport devra être portée devant le tribunal de la situation de la métairie.

En ce qui concerne les autres actions, les auteurs et la jurisprudence ne sont plus d'accord. Si le colonage est une société, c'est le tribunal de la situation des lieux qui sera compétent par application de l'article 59 § 5 du Code de procédure.

Dans l'opinion de ceux qui le considèrent comme un louage, c'est la solution contraire qui devra être adoptée : cependant, comme, en fait, le colon habite la métairie, les actions dirigées contre lui seront toujours de la compétence du tribunal de la situation des lieux, que l'on considère ces actions comme réelles, personnelles ou mixtes. Le propriétaire, au contraire, devra être assigné devant le tribunal de son domicile.

Pour nous, qui avons décidé que le contrat de colonage était un contrat *sui generis,* participant à la fois du louage et de la société, nous adopterons la solution suivante, qui nous paraît absolument conforme à la nature des choses et à l'esprit de la loi de 1889, qui a créé une situation toute particulière à un contrat tout spécial. La législation nouvelle n'a pas envisagé, sans doute, la question de compétence *ratione personæ :* mais la question peut certainement être tranchée soit en trouvant des points de comparaison dans la loi de 1889, soit en s'inspirant de son esprit. Or, l'esprit de

cette loi, en ce qui concerne les questions de compétence et de procédure, semble bien être de réduire les frais le plus possible. En conséquence, ce sont les règles de la société bien plutôt que celles du louage que nous devons appliquer ici : car, en attribuant la compétence au juge du lieu, nous diminuons les frais d'une façon très appréciable. Par sa situation, le juge peut beaucoup mieux et à bien moins de frais se renseigner exactement au moyen d'une enquête ou autrement sur tous les éléments que comportent les contestations qu'on lui soumet. Cette considération relative à la diminution des frais nous paraît absolument conforme à l'esprit de la loi de 1889 : aussi, déciderons-nous que toutes les actions nées du contrat de colonage sont de la compétence du juge de la situation de la métairie (1).

Si la métairie s'étend sur deux cantons ou sur deux arrondissements on devra suivre la règle posée par l'article 2210 en matière de vente forcée : l'action doit être portée devant le juge dans le ressort duquel se trouve le chef-lieu de l'exploitation ou, à défaut, la partie des biens qui représente le plus grand revenu d'après la matrice du rôle (2).

II. — *Compétence ratione materiæ.* — Quelles sont les règles de la compétence *ratione materiæ*, c'est-à-dire quel est, du juge de paix ou du tribunal civil, celui qui sera compétent ?

Un point spécial doit, tout d'abord, être écarté du débat, c'est celui où la contestation porte sur le règlement de comptes entre le propriétaire et le métayer.

(1) Limoges, 30 avril 1894. (Dal., 95, 2, 293)
(2) Méplain, nº 120.

L'article 11, § 2 de la loi de 1889 déclare le juge de paix compétent en ces termes : *Le juge de paix prononce sur les difficultés relatives aux articles du compte, lorsque les obligations résultant du contrat ne sont pas contestées, sans appel, lorsque l'objet de la contestation ne dépasse pas le taux de sa compétence générale en dernier ressort, et à la charge d'appel à quelque somme qu'il puisse s'élever.* En conséquence, toutes les difficultés relatives au règlement de comptes et seulement lorsque les conditions même du contrat ne sont pas contestées, sont de la compétence du juge de paix sans appel jusqu'à 100 francs et, à charge d'appel, quel que soit le chiffre de la demande.

En dehors de ce cas particulier, que doit-on décider ? Pour déclarer le juge de paix compétent, on ne saurait invoquer le § 3 de l'article 5 de la loi du 25 mai 1838 : ce texte parle, en effet, des contestations entre le maître et le serviteur au mois ou à l'année, entre les gens de travail et ceux qui les emploient : les colons partiaires travaillant ou faisant travailler les terres du propriétaire ne peuvent être assimilés aux personnes désignées par l'article 5, § 3. Ainsi, il a été jugé que la convention par laquelle un individu entre au service d'un propriétaire en qualité de garde particulier moyennant une rémunération pécuniaire annuelle et un logement gratuit constitue un louage de services et que, dès lors, les contestations relatives à son exécution sont de la compétence du juge de paix par application de l'article 5 § 3 de la loi de 1838. Mais si cette convention contient, en outre, l'engagement de cultiver un jardin et d'en partager les produits avec le propriétaire, cette clause constitue un colonage partiaire et modifie ainsi

la nature du contrat, et alors ce cera le tribunal civil que l'on devra déclarer compétent (1).

Le juge de paix sera-t-il compétent en vertu de l'article 3 de cette même loi du 25 mai 1838 ? Ce texte, modifié par la loi du 2 mai 1855, dispose que le juge de paix connaît *des actions en paiement de loyers ou fermages, de congés, de demandes en résiliation de baux, fondées sur le seul défaut de paiement des loyers ou fermages ; des expulsions de lieux et des demandes en validité de saisie-gagerie ; le tout lorsque les locations verbales ou par écrit n'excèdent pas annuellement 400 francs.* L'article 3 ajoute *in fine : s'il s'agit de baux à colonage partiaire, le juge de paix déterminera la compétence en prenant pour base du revenu de la propriété le principal de la contribution foncière de l'année courante multiplié par 5.*

Observons, tout d'abord, que cet article ne peut s'appliquer, en matière de colonage partiaire, qu'aux congés, aux expulsions de lieux et aux demandes en validité de saisie-gagerie. Il ne peut recevoir son application s'il s'agit des actions en paiement des loyers ou fermages ou des demandes en résiliation basées sur le seul défaut du paiement des loyers ou fermages, puisque, dans notre contrat, il n'y a pas de prix de loyer ou fermage.

Ce n'est donc que dans le cas où il s'agit de congé, d'expulsion de lieux et de demande en validation de saisie-gagerie que le juge de paix sera compétent, à la condition que le produit du principal de l'impôt foncier multiplié par 5 n'excède pas 400 francs. Toutes les fois

(1) Angers, 13 mai 1868 (Sir., 69, 2, 259. — Dal., 71, 2, 176).

que ce produit sera supérieur à 400 francs, et même lorsqu'il lui sera inférieur, s'il ne s'agit pas de congé, d'expulsion de lieux ou de demande en validité de saisie-gagerie, c'est le tribunal civil qui sera compétent.

Toutefois, par application de l'article 4 de la loi du 25 mai 1838, le juge de paix sera compétent si la contestation a pour objet des indemnités réclamées par le colon pour non-jouissance du fait du propriétaire lorsque le droit à une indemnité n'est pas contesté.

SECTION II

DURÉE DES ACTIONS

L'article 12 de la loi de 1889 décide que *toute action résultant du bail à colonage partiaire se prescrit par cinq ans à partir de la sortie du colon.* Le rapporteur à la Chambre des députés justifiait ainsi cette disposition : « L'article 2277 du Code civil porte que les prix de » ferme des biens ruraux se prescrivent par cinq ans : » la prescription de trente ans était seule applicable » aux règlements de comptes entre propriétaires et » métayers, lorsqu'il s'agissait de baux à portion de » fruits. L'article 12 fait cesser cette anomalie ; il établit » la prescription de cinq ans ; mais cette prescription » n'est pas spéciale à chaque année comme celle de l'ar- » ticle 2277 : c'est à partir de la sortie du colon que la » prescription qu'il crée commence à courir ; elle

» s'étend à toutes les actions qui peuvent naître entre » le propriétaire et le métayer, à la différence de celle » de l'article 2277, qui ne s'applique qu'à la dette » annuelle des loyers. L'effet désirable de cette pres- » cription est de hâter, après la sortie du colon, les » règlements et l'apurement du compte qui ne peuvent » plus être différés sans inconvénient » (1).

Du texte même de l'article 12 et des termes du rapport, nous tirerons les conséquences suivantes :

1° La prescription quinquennale, établie par la loi de 1889 est unique et non successive comme celle de l'article 2277.

2° Elle s'applique, en général, à toutes les actions qui résultent de notre contrat : obligation de rendre compte ; avances faites par l'une des parties pour l'exécution du bail ; actions en dommages-intérêts pour inexécution des conditions, etc...

Toutefois, certaines actions nées à l'occasion du contrat de colonage échappent à la prescription spéciale de l'article 12 : ce sont les actions résultant d'un délit ou d'un quasi-délit. S'il s'agit d'un délit ou d'un quasi-délit proprement dit, on applique la règle qui veut que l'action civile en réparation d'une infraction à la loi pénale se prescrive par le même laps de temps que l'action publique. Mais s'il s'agit d'un délit ou d'un quasi-délit purement civil, l'action en dommages-intérêts qui en résulte ne se prescrit que par trente ans. La raison qui nous fait soustraire ces actions à l'application de l'article 12 est que l'obligation née d'un délit ou d'un quasi-délit n'a pas sa source même dans le contrat de

(1) Rapport de M. Million.

colonage ; elle n'en résulte pas d'une manière absolument directe. On peut commettre un délit ou un quasi-délit à l'occasion de l'exécution d'un contrat : mais on ne peut pas dire que ce délit résulte du contrat même.

3° La prescription de l'article 12 commence à courir au jour de la sortie du colon.

4° Elle peut être opposée indistinctement par le colon ou par le propriétaire.

On s'est demandé si la prescription trentenaire est substituée à la prescription de l'article 12 dans le cas où, au cours des cinq années qui ont suivi la sortie du colon, il est intervenu un règlement de comptes non suivi de paiement. La question se réduit au point de savoir si ce règlement a emporté novation. Or, la novation ne se présume pas ; elle doit résulter expressément de l'acte. D'autre part, il ne saurait être question ici que d'une novation par changement de dette ; et nous ne pensons pas que ce règlement de comptes non suivi du paiement ait pour résultat de transformer la dette : il se borne à la préciser, à en déterminer le taux, voilà tout. C'est donc la prescription de cinq ans qui nous paraît seule applicable. Mais si les parties avaient entendu opérer expressément une novation par ce règlement, il faudrait s'incliner devant leur volonté et déclarer que la nouvelle dette ne sera prescrite que par trente ans. Tel serait le cas où, le règlement étant fait, le créancier laisserait au débiteur, à titre de prêt, le reliquat à lui dû.

Ajoutons que la prescription est interrompue par une citation en justice, un commandement ou une saisie, et une citation en conciliation suivie d'une assignation dans les délais de droit (art. 2244 et 2245).

CHAPITRE VIII

Droit Fiscal

Après l'étude juridique proprement dite du contrat de colonage, il nous a paru utile d'examiner rapidement la question de l'enregistrement des actes constatant des baux à colonage partiaire et de déterminer le droit qui doit être perçu par le Trésor à cette occasion. D'autre part, l'application de la loi nouvelle du 25 février 1901 sur la réforme fiscale des successions présente quelques particularités intéressantes en ce qui concerne notre contrat. L'étude des questions d'enregistrement des baux à colonage fera l'objet d'une première section ; une seconde section sera consacrée à l'examen de la loi de 1901 au point de vue spécial qui nous occupe.

SECTION PREMIÈRE

ENREGISTREMENT

Les droits qui sont perçus par l'administration à l'occasion de l'enregistrement des actes publics ou privés varient en nature et en quotité suivant la nature des

actes dont s'agit. Quelle est la nature et la quotité du droit qui doit être perçu par l'administration à l'occasion de l'enregistrement des actes constatant des baux à colonage partiaire ?

Sur ce point, la solution a varié suivant que l'on s'est trouvé sous l'empire de la loi sur l'Enregistrement du 22 Frimaire an VII, ou sous la loi du 23 août 1871, qui a établi des augmentations d'impôts ou des impôts nouveaux relatifs à l'enregistrement et au timbre. Enfin, un arrêt de la Cour de Cassation, rendu le 8 février 1875, a mis fin aux difficultés et aux controverses suscitées par l'application de la loi de 1871, en faisant retour, dans une certaine mesure, à la loi de Frimaire. Examinons successivement chacune de ces trois périodes.

I. — *De la loi du 22 Frimaire an VII à la loi du 23 août 1871.* — L'article 15 de la loi du 22 Frimaire an VII, assimile, en termes exprès, pour l'application du tarif, les baux à portion de fruits aux baux à ferme ou à loyer. En vertu de ces dispositions, les baux à colonage étaient soumis au paiement d'un droit proportionnel de 0 fr. 20 % sur le prix cumulé de toutes les années ; le droit était calculé sur la part revenant au propriétaire. Quant aux baux verbaux, ils n'étaient soumis à aucune déclaration.

II. — *De la loi du 23 août 1871 à l'arrêt du 8 février 1875.* — Pour relever nos finances éprouvées par les événements de 1870, le gouvernement fut obligé de prendre des mesures de nature à augmenter les ressources de l'Etat. La loi du 23 août 1871 remplissait en partie le but proposé en augmentant la quotité des droits perçus par l'administration de l'enregistrement et en créant de nouveaux droits.

C'est ainsi que l'article 11 de cette loi soumettait les baux verbaux à un droit spécial. Or, il résulte, non pas du texte même de la loi, mais de documents officiels s'y rapportant, que le bail à colonage n'était pas soumis aux dispositions nouvelles, et cela parce qu'il constituait une société et non pas un louage (1). Le rapporteur disait : « Le bail à colonage ou à moitié fruit est consi-» déré, en doctrine et en jurisprudence, pour l'applica-» tion de la loi fiscale, comme une association entre le » propriétaire et le colon ; par suite, les dispositions de » la présente loi ne lui sont pas applicables. »

En conséquence, l'administration, se conformant aux instructions reçues, soumit les baux à colonage, non plus au droit proportionnel de 0 fr. 20 %, mais au droit dont la loi de Frimaire frappait les actes de société. Après une nouvelle loi du 28 février 1872 sur l'enregistrement, établissant un droit fixe-gradué qui atteignait désormais les actes de société, l'administration décida que le bail à colonage, qu'elle considérait comme une société, serait soumis à ce nouveau droit.

Conséquences du système de l'administration :

1° Les baux à portion de fruits rédigés par écrit étaient soumis au droit fixe gradué qui frappait les actes de société (2). Mais ils n'étaient plus soumis à l'enregistrement dans un délai déterminé ;

2° Les baux verbaux ne devaient pas être déclarés.

(1) Exposé des motifs, n° 14 *in fine*. — Rapport de la Commission du budget n° 27 *in fine*. — Instruction de l'Administration de l'Enregistrement § 5, n° 1.

(2) Ce droit était fixé à 5 francs jusqu'à 5,000 francs, 10 francs jusqu'à 10,000 francs, etc... Il devait être calculé sur le montant total des apports.

III. — *Depuis l'arrêt du 8 février 1875.* — Le système de l'administration souleva les critiques les plus vives et fut l'objet de réclamations sans nombre. La question fut portée devant les tribunaux. Le tribunal civil de Brives, par un jugement rendu le 12 août 1873, décida que l'article 15 de la loi de Frimaire an VII avait été modifié par les dispositions des lois du 23 août 1871 et du 28 février conformément au système de l'administration. La Cour de Cassation, dans un arrêt du 8 février 1875 (1), cassa le jugement du Tribunal de Brives et décida que, s'il pouvait y avoir des divergences, en droit civil, sur le caractère propre du bail à colonage, ces divergences ne sauraient exister en droit fiscal, des dispositions précises et positives de ce droit classant le bail à colonage, pour la perception du droit d'enregistrement, dans la catégorie des baux à ferme. Il n'est pas possible, dès lors, de considérer les baux à colonage, pour l'application de la loi fiscale, comme participant, en une manière quelconque, du contrat de société, encore bien que des affirmations contraires se soient produites dans la discussion de la loi du 23 août 1871.

En présence d'un arrêt aussi formel, toute divergence doit cesser, le doute n'est plus possible. Il faut donc admettre avec lui et tout le monde admet désormais que les actes constatant des baux à colonage partiaire sont soumis au droit de 0 fr. 20 % établi par la loi de Frimaire an VII. L'assiette de ce droit est la valeur de la part de fruits revenant au bailleur.

L'enregistrement doit être fait au bureau de l'arron-

(1) Sir., 75, I, 182. — Dal., 75, I, 169.

dissement du notaire qui a a passé l'acte, s'il s'agit d'un acte authentique; dans tout bureau, au choix des parties, s'il s'agit d'un sous-seing privé.

Ajoutons que les baux authentiques doivent être enregistrés dans les dix jours et les baux sous-seing privé dans les trois mois qui suivent leur passation.

Quant aux frais, il faut dire qu'ils sont à la charge des deux parties si le colonage est considéré comme une société. Pour ceux qui voient dans ce contrat un louage, le preneur doit supporter seul les frais de l'acte. Nous estimons, pour notre part, que les frais doivent se partager également entre le bailleur et le preneur.

L'arrêt de la Cour de Cassation cité plus haut ne laisse, avons-nous dit, aucun doute sur la nature du contrat de colonage au point de vue purement fiscal : à cet égard, le colonage partiaire est un véritable louage soumis, quant à l'enregistrement, à la loi de Frimaire. Or, la loi du 23 août 1871 soumet les baux verbaux à l'enregistrement (art. 11), et l'administration, ayant considéré notre contrat comme une société, dispensa de cette formalité les baux à colonage purement verbaux.

Faut-il admettre, comme conséquence de l'arrêt du 8 février 1875, que les baux à colonage verbaux qui, au point de vue fiscal, ne sont plus des sociétés, mais des contrats de louage, sont soumis à l'article 11 de la loi de 1871 et doivent, par suite, être déclarés et enregistrés ? Question importante que la Cour de cassation n'a pas résolue dans son arrêt. Si l'on s'en tient au texte de la loi et aux principes, l'affirmative n'est pas douteuse. Mais les documents officiels relatifs à la loi de 1871 repoussent formellement l'application de la législation nouvelle aux baux à colonage.

Dans le rapport dont la Cour de Cassation a admis les conclusions lors de l'arrêt de 1875, M. le conseiller Tardiff s'exprimait, à cet égard, ainsi qu'il suit : « Le » législateur de 1871, préoccupé de favoriser les exploi- » tations agricoles, a sans doute voulu accorder une » faveur spéciale à une certaine catégorie de baux ; » mais si les déclarations très positives qu'il a faites, » quoique non traduites en texte de loi, doivent avoir » pour effet de faire reconnaître que la disposition nou- » velle, qui soumet à une déclaration les locations ver- » bales, ne s'applique pas aux locations à portion de fruits » et qu'elles en restent affranchies, on ne devrait pas en » conclure également que si elles étaient faites par des » baux écrits présentés à l'enregistrement, les règles » sur la perception du droit proportionnel sont modi- » fiées... » La Cour de Cassation ne s'est pas prononcée sur ce point spécial, puisque la question ne lui était pas directement posée. Mais jusqu'à ce qu'un changement se produise soit dans la législation, soit dans la juris- prudence, nous estimerons que les baux à colonage verbaux ne sont pas soumis à la formalité de l'enregis- trement.

SECTION II

APPLICATION DE LA LOI DU 25 FÉVRIER 1901 AU BAIL A COLONAGE PARTIAIRE

La loi des finances du 25 février 1901 marque une phase mémorable dans l'histoire de notre régime

fiscal (1). D'une part, abrogeant un principe fondamental de la loi de l'enregistrement, elle déclare que les droits de mutation seront perçus désormais sur l'actif net des successions, déduction faite des dettes qui les grèvent. En second lieu, pour donner un commencement de satisfaction « à tous ceux qui demandent de » soulager les déshérités de la fortune et de reporter le » plus possible le poids de l'impôt sur la richesse » acquise » (2), la loi nouvelle substitue à l'ancien tarif proportionnel une taxe progressive ; elle institue en même temps un nouveau mode d'évaluation de la nue-propriété et de l'usufruit.

Nous nous proposons d'étudier, très rapidement d'ailleurs, pour ne pas donner trop d'importance à une matière que l'on pourrait trouver un peu en dehors du cadre de notre sujet, le jeu de la loi de 1901 par rapport aux biens soumis au colonage partiaire. Nous examinerons, dans un premier paragraphe, le rôle joué par le colonage partiaire dans l'évaluation des biens transmis en pleine propriété et en usufruit ; un second paragraphe sera consacré à l'examen des cas où les dettes respectives du colon et du propriétaire pourraient donner lieu à déduction pour la liquidation et le paiement des droits de mutation.

I

Voyons d'abord quels sont les biens que les héritiers doivent déclarer :

(1) Voir sur cette matière : Besson, *La Réforme fiscale des successions*. — Petit, *Nouveau régime fiscal des mutations par décès et entre vifs*.

(2) Projet de loi de M. Poincaré. Exposé des motifs, p. 30.

S'agit-il de la succession du propriétaire de la métairie, la déclaration devra comprendre notamment (1) : le cheptel lui appartenant et les instruments aratoires qui étaient sa propriété. Doit-elle comprendre, comme dans le bail à ferme, les fermages courus et non encore échus au décès du *de cujus ?* Nous ne le pensons pas, car nous savons que les produits d'une métairie donnée à colonage partiaire ne s'acquièrent que par la perception et que, dès lors, ils constituent, à la mort du propriétaire, une espérance et non une réalité ; le produit d'une métairie est incertain : la récolte peut être emportée en totalité par un orage ou une inondation ; comment pourrait-on l'évaluer à l'avance d'une façon précise et définitive ?

S'il s'agit de la succession du colon, la déclaration faite par ses héritiers doit comprendre notamment sa part dans le croît et dans l'augmentation du cheptel ; les instruments aratoires lui appartenant ; l'indemnité due par le propriétaire à la succession du métayer, conformément à l'article 7, § 2 de la loi du 18 juillet 1889, pour impenses extraordinaires ne devant donner un profit que plus tard. Quant aux récoltes pendantes, nous pensons que, d'après le système admis dans le cas précédent, on ne doit pas les déclarer.

Les biens étant désignés par le déclarant, il faut les évaluer. La loi nouvelle n'a pas modifié l'ancienne législation quant à l'évaluation en pleine-propriété des immeubles transmis par décès. La valeur imposable de la métairie sera déterminée par l'évaluation qui sera faite et portée à vingt fois (ou vingt-cinq fois) son pro-

(1) Petit, nos 159 et suiv.

duit ; l'estimation même des denrées composant ce produit sera faite d'après les mercuriales (1).

La loi du 25 février 1901 modifie absolument, dans son article 13, la législation antérieure en ce qui concerne l'évaluation de la nue-propriété et de l'usufruit. D'après le système de la loi du 2 Frimaire an VII, la nue-propriété transmise par voie de succession était assimilée, pour la proportion du droit de mutation, à la pleine propriété et supportait, par suite, le droit de mutation sur la valeur entière du bien transmis ; d'autre part, l'usufruit était immédiatement passible d'un droit sur une valeur arbitrée dans tous les cas à la moitié de celle de la propriété, quel que fût l'âge de l'usufruitier (2). De sorte que le Trésor percevait deux fois ou tout au moins une fois et demie ce qu'il aurait perçu au cas de mutation en pleine propriété.

Désormais, le receveur de l'enregistrement doit, en cas de mutation en nue-propriété et en usufruit, déterminer le droit qui serait perçu s'il s'agissait d'une mutation en pleine propriété ; puis il répartit ce droit entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, de façon à ce que ceux-ci ne payent pas plus, à eux deux, que si l'immeuble était transmis en pleine propriété. La répartition se fait, d'ailleurs, d'après un tableau annexé à la loi et basé sur ce principe que la valeur de l'usufruit, par rapport à celle de la nue-propriété, est d'autant plus grande que l'usufruitier est plus jeune.

(1) Petit, nos 507 et 516.
(2) Besson, no 278.

II

Aux termes de la loi du 22 Frimaire an VII (art. 14, nos 8 et 11, et 15 no 7 et 8), la valeur des biens transmis par décès était passible du droit de mutation, sans distraction des charges ou dettes de toute nature. Ce principe injuste avait été l'objet des réclamations les plus vives et les plus légitimes ; la loi du 25 février 1901 a fait œuvre de justice en abrogeant l'antique règle de la loi de Frimaire et en déclarant que *pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès seront déduites les dettes à la charge du défunt dont l'existence, au jour de l'ouverture de la succession, sera dûment justifiée par des titres susceptibles de faire preuve en justice contre le défunt* (art. 3). Les droits de mutation par décès seront donc perçus à l'avenir sur la valeur nette des biens transmis.

Nous avons vu, au cours de cette étude, qu'il s'établissait entre le propriétaire d'une métairie et le colon une sorte de compte-courant à raison des diverses opérations de l'exploitation, ventes, achats, avances faites au colon par le propriétaire, etc... Au moment de la balance du compte, les parties se trouvent respectivement créancières et débitrices l'une de l'autre. Supposons qu'il résulte du compte que le propriétaire soit créancier du colon au moment de la mort de ce dernier. La dette qui grève la succession du *de cujus* est-elle de nature à être déduite de l'actif héréditaire par application de l'article 3 de la loi de 1901 ? L'affirmative nous paraît devoir devoir être adoptée. Il résulte, en effet,

du texte même de la loi que trois conditions sont nécessaires pour qu'it y ait lieu à déduction, il faut (1) :

1° Que les sommes dont la déduction est demandée constituent des dettes *à la charge du défunt ;*

2° Que ces dettes existent *au jour de l'ouverture de la succession ;*

3° Qu'elles soient dûment justifiées par des *titres susceptibles de faire preuve en justice contre le défunt.*

La dette dont s'agit remplit évidemment la première condition : elle résulte de l'exécution du contrat de colonage qui liait les parties ; elle constitue une charge personnelle du défunt.

Existait-elle au jour de l'ouverture de la succession ? Sans doute, au moment du décès du colon, la dette n'était pas liquide en ce sens que si elle était certaine dans son principe, elle était indéterminée quant à sa quotité. Mais il résulte des travaux préparatoires de la loi que le bénéfice de la déduction doit être étendu aux dettes dont l'existence est certaine au jour du décès, mais dont le *quantum* est indéterminé (2) et c'est le cas de la dette résultant de la balance du compte d'exploitation.

Enfin, la dette doit être justifiée par des titres susceptibles de faire preuve en justice contre le défunt. Les auteurs de la loi se sont bien expliqués à cet égard : ils n'ont pas pris le mot *titre* dans le sens restreint d'acte rédigé pour servir d'instrument ; ils ont voulu désigner, d'une manière générale, « toutes les écritures qui

(1) Petit n° 579.
(2) Petit, n° 585.

» constatent un fait ou un engagement dont une partie » peut tirer avantage contre l'autre » (1).

Il suffira donc de représenter les registres des parties constatant leurs dettes et leurs créances respectives. Cette solution ne peut, d'ailleurs, être douteuse en présence de l'article 11 de la loi du 18 juillet 1889, qui attribue une importance considérable à ces registres en déclarant que le juge statue sur le vu desdits registres. Puisque, de par la loi, ces livres font preuve en justice, ils remplissent très exactement la troisième condition exigée plus haut.

Ajoutons que s'il s'agissait d'une dette du propriétaire vis-à-vis du colon, la solution serait absolument la même : la dette devrait être distraite de la masse successorale laissée par le défunt.

(1) Instruction, nº 2592, § 8, p. 160.

APPENDICE

Du Cheptel donné au colon partiaire

Le métayer qui entre dans une métairie apporte le plus souvent les instruments agricoles indispensables à la culture ; mais il n'a pas et ne peut pas, en général, avoir les animaux de travail qui lui sont nécessaires. Le propriétaire lui fournit donc un cheptel ou cabail composé de bestiaux et parfois aussi de bêtes à laine destinés aux travaux des champs et à la production des fumiers et engrais. Les produits du cheptel se partagent par moitié et les pertes sont également supportées dans la même proportion.

Le Code civil, qui consacre au bail à cheptel un chapitre spécial, indique quatre espèces de cheptel et donne les règles particulières à chacun d'eux. Ce sont le cheptel simple ou ordinaire, le cheptel à moitié, qui établit une véritable société entre les parties, le cheptel donné au fermier ou cheptel de fer, enfin le cheptel donné au colon partiaire.

On peut définir le cheptel donné au colon partiaire l'ensemble des bestiaux que le propriétaire confie à son métayer, à la charge de prendre soin de leur nourriture, de les garder, de s'en servir pour la culture et l'amélioration des héritages, à condition d'en partager le profit et le croît. Ce contrat intervenant ici comme accessoire du contrat principal de colonage sera de même nature que ce dernier.

Spécialement régi par les articles 1827, 1828, 1829 et 1830 du Code civil, il est soumis, en général, dit l'article 1830, aux règles du cheptel simple édictées dans les articles 1804 à 1817.

Les obligations du colon, en ce qui concerne le cheptel, découlent des principes généraux admis en matière de colonage. C'est ainsi qu'il doit veiller à la conservation du troupeau en bon père de famille (art. 1806) ; il n'est tenu des pertes que s'il y a faute de sa part (art. 1807), et l'article 1827 ajoute que si le cheptel périt en entier, sans le fait du colon, la perte est pour le bailleur ; toutefois, les parties peuvent très bien convenir, et cette convention se rencontre dans tous les contrats de colonage, que les pertes se partageront par moitié. Cette clause, qui est presque devenue une clause de style, nous paraît des plus équitables : puisque le métayer profite des bénéfices, il est juste qu'il supporte les pertes dans une même proportion ; mais on ne peut stipuler que la perte sera tout entière à sa charge (art. 1828, *in fine*).

Le métayer ne doit user des bestiaux que pour les travaux de la métairie ou pour les charrois faits pour le compte du propriétaire. Comme nous l'avons déjà dit, il ne peut les employer au service d'autrui. Si, au

mépris de cette règle, il exécutait des travaux pour le compte de tiers et qu'un accident survienne aux animaux, nous pensons que la perte devrait être mise en totalité à sa charge ; il serait même passible de dommages-intérêts.

Tous les fumiers doivent être employés à la fécondation du sol de la métairie ; ils ne peuvent être détournés de cette destination, du moins sans le consentement du propriétaire ; c'est la règle adoptée par l'article 1824 pour le cheptel de fer et les mêmes raisons qui l'ont fait adopter en cette matière subsistent ici.

Du principe qui veut que les bénéfices et les pertes soient acquis et supportés par moitié découlent les conséquences suivantes :

1° Le prix de vente de tout bétail de croît se partage entre le propriétaire et le métayer ;

2° Si l'on vend une tête de gros bétail et qu'on n'ait pas à la remplacer, le troupeau étant assez important pour cela, le prix de vente est encore partagé ;

3° S'il est nécessaire, pour les besoins de la culture, de remplacer le bétail vendu, l'argent provenant de la vente sera employé à la nouvelle acquisition ; s'il y a un excédent, il sera partagé ; si, au contraire, il manque une certaine somme, elle sera fournie moitié par le colon, moitié par le propriétaire, ou bien encore celui-ci fera l'avance du tout, sauf à réclamer au métayer la moitié, lors du règlement des comptes.

4° La même solution doit être admise au cas d'achat non précédé d'une vente préalable,

Quels sont les droits respectifs du propriétaire et du colon quant aux ventes de bétail ? L'article 1812 décide que ni le bailleur, ni le preneur ne peuvent disposer

d'aucune bête du troupeau sans le consentement l'un de l'autre. Cette règle, fort juste, en matière de cheptel ordinaire, nous semble, néanmoins, aller à l'encontre des principes généraux qui régissent le colonage partiaire. Dans ce contrat, le propriétaire a un droit général d'administration et de direction qui lui donne la haute main sur les diverses opérations de l'exploitation : nous avons cependant réservé au métayer le droit de soumettre au juge les exigences du propriétaire et de se refuser à obéir. La même solution doit être admise pour les ventes et achats de bestiaux : le propriétaire pourra donc, en général, vendre et acheter, lorsqu'il le jugera à propos, sans l'assentiment du colon : son intérêt à bien faire est une garantie qu'il abusera rarement de cette faculté (1).

Du reste, que la vente soit faite par le colon ou par le propriétaire, elle profite également aux tiers de bonne foi en ce sens que ces derniers sont protégés par la règle de l'article 2279 et que la revendication ne pourrait être exercée contre eux sur le seul motif du défaut de concours des deux volontés. Bien plus, le propriétaire ne pourrait pas opposer aux tiers de bonne foi l'exception accordée par l'article 2279 au propriétaire de la chose volée ; car la vente dolosive faite par le métayer le rend coupable, non pas d'un vol, mais d'un abus de confiance (2).

De ce que le métayer ne peut pas vendre sans l'assentiment du propriétaire, il faut décider qu'une promesse de vente faite par lui ne vaut pas, tandis que

(1) Méplain, nº 260.
(1) Chauveau et F. Hélie, sur l'article 408 du Code pénal.

la promesse de vente faite par le propriétaire est parfaitement valable.

Quant aux droits des créanciers sur le cheptel, on les détermine ainsi : Les bestiaux qui composent le cheptel étant immeubles par destination, les créanciers du propriétaire ne pourront les saisir qu'immobilièrement et à la charge de maintenir le bail. Ceux du colon ne peuvent saisir sous aucune forme : ils peuvent seulement s'opposer, par une saisie-arrêt, à ce que le propriétaire se dessaisisse des profits qui peuvent revenir au métayer.

L'article 1829 du Code civil, en déclarant que le cheptel finit avec le bail à métairie, s'écarte de la règle admise pour le cheptel simple dans l'article 1815, aux termes duquel, s'il n'y a pas de temps fixé pour la durée du cheptel, il est censé fait pour trois ans. Cette différence se justifie aisément si l'on considère que le cheptel n'est ici qu'un accessoire du contrat de colonage et que l'accessoire ne peut durer plus que le principal au sort duquel il est attaché.

Au moment de la dissolution du contrat de colonage, on doit faire entrer dans le règlement de comptes définitif le compte spécial résultant des opérations particulières auxquelles les parties se sont livrées sur le cheptel. Si le cheptel que laisse le métayer à son départ est plus important que celui qu'il a trouvé, il a droit à une indemnité égale à la moitié du surplus ; dans le cas contraire, c'est lui qui devrait donner au propriétaire une somme égale à la moitié de la différence en moins.

On comprend facilement que, pour déterminer la valeur exacte du cheptel au commencement du contrat

et à sa dissolution, il soit nécessaire de procéder à une double estimation. Sans doute, la loi n'impose pas cette formalité, mais la prudence la conseille : sans cela, comment reconnaître, à la fin du bail, si le cheptel a augmenté ou diminué de valeur et, s'il y a, par suite, des bénéfices ou des pertes à répartir ?

L'article 1805 déclare que cette estimation ne transporte pas la propriété du cheptel au preneur, comme on aurait pu le croire par application de la maxime « *Æstimatio facit venditionem* » ; elle n'a d'autre objet que de permettre de fixer la perte ou le profit qui pourra se trouver à l'expiration du bail.

L'estimation est faite, d'après un usage généralement admis, par deux experts, choisis l'un par le propriétaire ou le bordier entrant et l'autre par le métayer sortant. En cas de désaccord, les experts peuvent nommer un tiers-expert qui, s'ils ne peuvent s'entendre sur le choix, est nommé par le juge de paix, sur simple requête de la partie la plus diligente. Le tiers-arbitre ne sera pas ici lié, comme en matière ordinaire d'arbitrage, par l'opinion de l'un ou de l'autre des premiers arbitres. Il aura toute latitude entre les évaluations des premiers, sans, toutefois, que son chiffre puisse être supérieur à l'estimation la plus élevée ou inférieur à l'estimation la plus basse (1).

(1) Limoges, 13 juillet 1878 (Sir., 7, 8, 2, 296).

CONCLUSION

Nous avons essayé, au cours de cette étude, d'exposer d'une façon rapide et pratique les principales règles propres au colonage partiaire, telles qu'elles découlent des principes généraux et de la loi du 18 juillet 1889 ; à maintes reprises, nous avons dû nous en rapporter aux usages locaux, auxquels renvoie la disposition finale de la loi. Sur ce point particulier, il nous sera permis d'adresser au législateur une légère critique.

Ce n'est pas une série de règles applicables à notre contrat qu'on aurait dû édicter, mais bien une théorie complète du métayage, théorie se suffisant à elle-même, sans renvoyer aux textes du Code civil, sans avoir recours aux usages locaux. « En vérité, dit un auteur très versé sur les questions agricoles, cette lacune est bien regrettable. L'usage est un mot aussi élastique que l'équité. Dieu nous garde, disait-on autrefois, de l'équité des Parlements. Le fait est que l'usage repose trop souvent sur des bases aussi mobiles, aussi con-

tingentes que celles de l'équité. De là une source intarissable de difficultés que la loi nouvelle devait avoir pour principal objectif de dissiper » (1).

Cette réserve faite, la loi de 1889 n'en constitue pas moins un réel progrès; elle nous permet de fixer d'une manière plus certaine les principes généraux qui régissent la matière ; elle indique à cette classe si intéressante des ouvriers du sol, en qui bat le cœur de notre vieille France, quels sont leurs devoirs et aussi leurs droits ; en leur assurant son appui ; en mettant à leur portée des moyens pratiques et peu onéreux de se faire rendre justice, elle leur donne le plus salutaire encouragement.

Qu'on aille donc plus avant dans cette voie en complétant les dispositions trop courtes de la loi nouvelle, en règlementant d'une façon complète et définitive le contrat de métayage : on rendra ainsi un signalé service à l'agriculture ; car les métayers, plus instruits de leurs obligations et de leurs droits, plus sûrs de l'avenir, n'hésiteront pas à entrer dans la voie de progrès que leur montrent les agriculteurs modernes.

Mais qu'on n'oublie pas aussi le propriétaire, pour qui la loi doit être égale. Qu'on n'oublie pas, surtout, qu'en protégeant le colon plus que de raison, cette protection même se retournera contre celui que l'on veut favoriser. La vérité et la justice sont dans une appréciation égale et impartiale de la situation respective des parties.

Le devoir du législateur, comme celui du juge, a son principe dans ce beau texte d'Ulpien : « *Medie igitur hœc a*

(1) Bouissou et Turlin, *Traité théorique et pratique du métayage*, p. 9.

judice erunt dispicienda, ut neque delicatus debitor, neque onerosus creditor audiatur » (p. 25, au *Digeste,* XIII, 7).

C'est en tenant la balance égale entre propriétaires et métayers qu'on assurera au colonage partiaire l'avenir prospère dont il est digne à tant de titres.

Vu :
Le Président de la Thèse,
J. PAGET.

Vu :
Le Doyen de la Faculté de Droit,
A. DELOUME.

Vu et permis d'imprimer :

Toulouse, le 25 juillet 1902.

Le Recteur,
Président du Conseil de l'Université,
PERROUD.

TABLE DES MATIÈRES

Bibliographie VII

Avant-propos I

Texte de la loi du 18 juillet 1889 13

CHAPITRE PREMIER

De la nature du contrat de bail à colonage partiaire ... 17

Section première. — Quelle était la nature du contrat de métayage en droit romain 20

Premier système. — C'était une société 20

Deuxième système. — C'était un louage de choses. 22

Troisième système. — La nature du contrat dépendait de l'intention des parties 23

Quatrième système. — C'était un contrat innommé. 24

Section deuxième. — Quelle est la nature du contrat de métayage en droit français 26

Premier système. — C'est une société 26

Deuxième système. — C'est un louage de choses.. 32
Troisième système. — C'est un louage d'industrie. 35
Quatrième système. — C'est un contrat innommé.. 36
Cinquième système. — Il y a juxtaposition du louage et de la Société 37

CHAPITRE II

De la formation du contrat 40
I. — Du consentement 40
II. — De l'objet 41
III. — De la capacité 43
IV. — Des prestations 44
V. — De la durée 45

CHAPITRE III

De la preuve 47
I. — Il n'y a pas eu commencement d'exécution... 47
II. — Il y a eu un commencement d'exécution.... 48

CHAPITRE IV

Des obligations résultant du contrat de métayage..... 51
Section première. — Obligation du propriétaire..... 51
Section deuxième. — Des obligations du colon..... 56
I. — Avant l'entrée en jouissance..... 57

II. — Pendant la durée du bail..... 57
III. — A l'expiration du bail..... 64
Section troisième. — Des obligations du propriétaire et du colon vis-à-vis des tiers..... 65

CHAPITRE V

Des droits résultant du contrat de métayage..... 69
Section première. — Des droits du propriétaire..... 69
Section deuxième. — Des droits du métayer..... 75

CHAPITRE VI

Dissolution du contrat de colonage..... 77
Section première. — Causes de dissolution..... 77
I. — Causes normales..... 77
II. — Causes accidentelles..... 78
Section deuxième. — Effets de la dissolution..... 82

CHAPITRE VII

De la sanction des droits et obligations résultant du bail à colonage partiaire..... 86
Section première. — Nature des actions et compétence 86
I. — Compétence *ratione personæ*..... 86
II. — Compétence *ratione materiæ*..... 88
Section deuxième. — Durée des actions..... 91

CHAPITRE VIII

Droit fiscal 94

Section première. — Enregistrement 94

I. — De la loi du 22 Frimaire an VII à la loi du 23 août 1871 95

II. — De la loi du 23 août 1871 à l'arrêt du 8 février 1875 95

III. — Depuis l'arrêt du 8 février 1875 97

Section deuxième. — Application de la loi du 25 février 1901 au bail à colonage partiaire 99

Appendice. — Du cheptel donné au colon partiaire 106

Conclusion 112

Table des matières 117